



EESTI MAAÜLIKOOL
Majandus- ja sotsiaalinstituut

Alo Altermann

**ÕIGLASE VÄÄRTUSE MEETODI RAKENDAMINE
PÕLLUMAJANDUSMAA VÄÄRTUSE HINDAMISEL**

**APPLICATION OF THE FAIR VALUE METHOD FOR
AGRICULTURAL LAND EVALUATION**

Magistritöö
Majandusarvestuse ja finantsjuhtimise õppekava

Juhendaja: Katrin Lemsalu, *MSc*

Tartu 2021

LÜHIKOKKUVÕTE

Eesti Maaülikool		Magistritöö lühikokkuvõte	
Kreutzwaldi 1, Tartu 51014			
Autor: Alo Altermann		Õppekava: Majandusarvestuse ja finantsjuhtimise õppekava	
Pealkiri: Õiglase väärtuse meetodi rakendamine põllumajandusmaa väärtuse hindamisel			
Lehekülgi: 72	Jooniseid: 2	Tabeleid: 18	Lisasid: 5
Osakond: Majandus- ja sotsiaalinstituut Uurimisvaldkond: S192 raamatupidamine Juhendaja(d): Katrin Lemsalu Kaitsmiskoht ja aasta: Tartu 2021			
<p>Põllumajandusmaa hind on Eestis viimase kahe aastakümne jooksul märgatavalt kallinenud ning see võib tuua kaasa olukorra, kus samaväärse põllumajandusmaa väärtus erineb sõltuvalt kasutatavast soetamise ajast. Enamasti on põllumajandusmaa bilansis kajastatud soetusmaksumuses, mistõttu selle turuhinna muutused ei kajastu bilansis.</p> <p>Magistritöö eesmärk on illustreerida õiglase väärtuse meetodi rakendamise mõju põllumajandusmaa väärtusele ja leida õiglase väärtuse meetodi rakendamisest tulenev mõju ettevõtte bilansi struktuurile. Töös hinnatakse põllumajandusliku maa väärtust kolme ettevõtte näitel.</p> <p>Teooria osas kajastatakse maa väärtuse hindamise eesmäärke, maa väärtust mõjutavaid tegureid, maa, kui põhivara raamatupidamisarvestuse eripärasid ja maa hindamise meetodeid. Võrreldakse maa väärtuse hindamise meetodeid ja tuuakse välja erinevate hindamismeetodite kasutamise võimalused kui ka kitsaskohad. Selgitatakse probleemide olemasolu ning arutletakse võimalike lahendusi.</p> <p>Hindamise tulemusena selgus, et õiglase väärtuse meetodi rakendamine toob kaasa maa väärtuse suurenemise uuritavate ettevõtete jaoks. Maa väärtuse kallinemine on ettevõtete lõikes erinev ulatuses 22,5%-lisest tõusust ligi kolmekordse kallinemiseni. Mõnede kinnistute õiglase väärtus osutus väärtus 10-15 korda soetusmaksumusest kõrgemaks. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel suureneb maa hind rohkem kinnistutel, mis on soetatud palju aastaid tagasi. Õiglase väärtuse meetodi kasutuselevõtmine suurendab ettevõtete bilansis põhivara, materiaalse põhivara ja koguvara väärtust ning omakapitali. Finantssuhtarvudest vähenevad õiglase väärtuse meetodi rakendamisel võlakordaja ning kohustiste ja omakapitali suhe. Samuti vähenevad omakapitali ja koguvara rentaablus. Töö tulemuste põhjal võib pidada soetusmaksumuse meetodil saadu maa väärtuse hinnanguid ebaobjektiivseks olukorras, kus maa väärtuse kiiresti kasvab.</p>			
Märksõnad: maa väärtus, soetusmaksumus, bilanss, omakapital, hindamismeetodid			

ABSTRACT

Estonian University of Life Sciences Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Abstract of Master Thesis	
Author:		Specialty: Accounting and Financial Management	
Title: Application of the fair value method for agricultural land evaluation			
Pages: 72	Figures: 2	Tables: 18	Appendixes:5
Department: Institute of Economics and Social Sciences Field of research: S192 accounting Supervisor(s): Katrin Lemsalu Place and date: Tartu 2021			
<p>The price of agricultural land in Estonia has increased significantly over the last two decades, and it may lead to a situation where the value of equivalent agricultural land varies depending on the time of acquisition. In most cases, agricultural land is recorded in the balance sheet at acquisition cost, therefore changes in its market prices are not reflected in the balance sheet.</p> <p>The aim of the master's thesis was to illustrate the impact of the application of the fair value method on the value of agricultural land and to find the impact of the application of the fair value method on the structure of the company's balance sheet. The thesis assessed the value of agricultural land on the example of three companies.</p> <p>The theory takes into account the objectives of valuation, factors influencing the value of land, the specifics of accounting for land as fixed assets and land valuation methods. Land valuation methods are compared and the possibilities of using different valuation methods as well as bottlenecks are pointed out. The existence of problems is explained and possible solutions are discussed.</p> <p>The assessment revealed that the application of the fair value method will lead to an increase in land value for the companies surveyed. The appreciation of the land value from company to company, ranging from a 22.5% increase to almost threefold appreciation. The fair value of some properties was 10-15 times higher than their acquisition cost. Applying the fair value method increases the price of land more on plots that were acquired many years ago. The introduction of the fair value method increases the value of fixed assets, property, plant and equipment and total assets and equity in companies' balance sheets. The application of the fair value method reduces the debt ratio and the ratio of liabilities to equity. The return on equity and total assets also decreases. Based on the results of the work, estimates of the land value obtained using the cost method can be considered biased in a situation where the value of land is growing rapidly.</p>			
Key words: land value, acquisition cost, balance sheet, equity, evaluation methods			

SISUKORD

SISSEJUHATUS	5
1. TEOREETILINE ÜLEVAADE MAA VÄÄRTUSEST JA SELLE HINDAMISEST	8
1.1. Maa väärtuse hindamise eesmärk	8
1.2. Maa väärtust mõjutavad tegurid	10
1.3. Maa kui vara raamatupidamisarvestuse eripärad	17
1.4. Maa väärtuse hindamise meetodid	19
1.4.1. Soetusmaksumuse meetod	19
1.4.2. Õiglase väärtuse meetod	21
1.4.3. Kasutusväärtuse meetod	24
1.5. Maa väärtuse hindamise meetodi valik	28
2. MATERJAL JA METOODIKA	34
3. ÕIGLASE VÄÄRTUSE MEETODI RAKENDAMINE PÕLLUMAJANDUSMAA HINDAMISEL	39
3.1. Kinnistute pindala korrigeerimine	39
3.2 Maa õiglase väärtuse arvutamine	46
3.3. Maa väärtuse hindamise mõju ettevõtte bilansile ja finantssuhtarvudele	52
KOKKUVÕTE	58
KASUTATUD KIRJANDUS	61
LISAD	67
Lisa 1. Mullastike lühendid	68
Lisa 2. Saaremetša OÜ bilanss, eurodes	69
Lisa 3. Idavere Mõis OÜ bilanss, eurodes	70
Lisa 4. Rabaveere Mõis OÜ bilanss, eurodes	71

SISSEJUHATUS

Põllumaade hinnad on Eestis muutunud aasta-aastalt järjest kallimaks – seda näitab hektari mediaanhinna stabiilne kasv. Aastatel 2015-2019 on haritava maa mediaanhind kasvanud kolmandiku võrra (Maaamet 2020: 16). Hinnakasvule aitavad eeldatavalt kaasa nii maast saadava tulu stabiilne suurenemine kui ka Euroopa Liidu poolt makstavad hektaripõhised põllumajandustoetused.

Põllumajandusettevõtete bilanssides võib olla samaväärse põllumajandusmaa väärtus erinev sõltuvalt kasutatavast hindamismeetodist ja soetamise ajast. Erinevatel perioodidel soetatud põllumajandusmaa on bilansis kajastatud üldjuhul soetusmaksumuses. Kuna põllumajandusmaa turuhind aastate jooksul muutub, siis see muutus ei kajastu bilansis. Põllumajandusmaa moodustab aga põllumajandusettevõtetel sageli olulise osa põhivarast ning seega põllumajandusmaa bilansiline väärtus võib oluliselt mõjutada põhivara koguväärtust ning seekaudu bilansi struktuuri ja finantssuhtarvusi.

Bilansis kajastuvad ettevõtte varad on oluliseks indikatsiooniks ettevõtte suhtlusel väliste partneritega. Bilanss on esmane informatsiooniallikad kõigile võlausaldajatele. Varade väärtuse tegelikust madalam kajastus ettevõtte bilansis võib oluliselt kahjustada ettevõtte võimalusi saada pangalaenu, madalamat intressimäära, pikemat maksetähtaega.

Samuti võib varade bilansilise väärtuse tegelikule olukorrale mittevastamine vähendada ettevõtte võimalusi investeeringutoetustele. Oluline osa põllumajanduses on ettevõtetele võimaldatavad vajaduspõhised toetusmeetmed. Bilansis kajastuv informatsioon mõjutab ettevõttele antavaid punkte, mille alusel moodustatakse toetuseid saavate ettevõtete pingerida. Mõned bilansi põhjal arvutatud suhtarvude väärtused võivad ka ettevõtte poolt toetuse saamise välistada. Põllumajandusettevõtja tulemuslikkuse parandamise investeeringutoetuse saamiseks ei tohi näiteks võlakordaja väärtus olla suurem kui 0,7. (Põllumajandusettevõtja ... 2017) Ebaõige informatsioon võib kahjustada ettevõtte võimet kvalifitseeruda toetusele.

Seega põllumajandusmaa väärtuse ebaõige kajastamine ettevõtte bilansis võib põhjustada ebatäpsusi bilansi põhjal tehtud järeldustes. Seetõttu võib maa väärtuse ebaõige kajastamine tuua kaasa negatiivseid mõjutusi nii ettevõttele endale kui ka sellega seotud osapooltele.

Magistritöö eesmärk on illustreerida õiglase väärtuse meetodi rakendamise mõju põllumajandusmaa väärtusele ja leida selle meetodi rakendamisest tulenev mõju ettevõtte bilansi struktuurile.

Magistritöö uurimisülesanded on järgmised:

1. selgitada kirjanduse põhjal põllumajandusmaa väärtuse hindamise teoreetilisi aluseid;
2. võrrelda kirjanduse põhjal erinevaid põllumajandusmaa väärtuse hindamise meetodeid;
3. teostada põllumajandusmaa hindamine õiglase väärtuse meetodil ettevõtete põhjal;
4. hinnata, kuidas põllumajandusmaa hindamine õiglase väärtuse meetodil mõjutab põllumajandusettevõtete bilansi põhjal arvatud finantssuhtarvusi;
5. arutleda õiglase väärtuse meetodi kasutuselevõtu kohta põllumajandusettevõttes põllumajandusmaa väärtuse hindamiseks.

Töö koosneb kolmest peatükist. Esimene peatükk hõlmab teoreetilist käsitlust maa väärtusest ja selle hindamisest. Käsitletakse maa, kui vara raamatupidamislikke eripärasid ja võrreldakse maa väärtuse hindamise meetodeid. Tuuakse välja erinevate hindamismeetodite kasutamise võimalused kui ka kitsaskohad. Selgitatakse probleemide olemasolu ning arutletakse võimalike lahendusi.

Teine peatükk kirjeldab töös rakendatavat materjali ja metoodikat. Analüüsiks kasutatakse põllumajandusettevõtete andmeid ja kvantitatiivset võrdlevat uuringumeetodit hindamaks maa väärtuse muutumist ajas.

Magistritöö kolmas peatükk ehk empiiriline osa põhineb kolme põllumajandusega tegeleva ettevõtte andmetel. Töös hinnatakse ettevõtete bilansis kajastuva põllumajandusmaa väärtust õiglase väärtuse meetodiga. Selle põhjal hinnatakse, kuidas ettevõtete poolt seni rakendatava soetusmaksumuse meetodi asendamine õiglase väärtuse meetodiga mõjutab põllumajandusettevõtete bilansi struktuuri. Samuti käsitletakse töös erinevaid põllumajandusmaa hindamise meetodi valikuga seotud kaalutlusi. Analüüsi põhjal tehakse järeldusi ja tuuakse välja olemasolevaid kitsaskohti.

Magisitritöö koostamisel on kasutatud peamiselt erialakirjandust maa väärtusest, investeeringutest ja vara hindamise meetoditest. Uuringu osas on peamiselt kasutatud ettevõtete raamatupidamisandmeid, andmeid Maa-Ameti tehingustatistikast ja maa kõlvikulisest koosseisust.

1. TEOREETILINE ÜLEVAADE MAA VÄÄRTUSEST JA SELLE HINDAMISEST

1.1. Maa väärtuse hindamise eesmärk

Maa väärtuse hindamine on Rossiter (1996: 165) järgi „protsess, mille käigus ennustatakse maa kasutuspotsentiaali võttes arvesse kõiki maa omadusi“. Maa nagu ka iga teise vara puhul saab eristada hinda ja väärtust. Hind põhineb tehingul, see näitab millises vahekorras raha ja vara tehingu korral vahetatakse. Väärtus on aga fundamentaalne ning põhineb vara omadustel. (Harris 2003: 239) See muidugi ei tähenda, et maa hind ja väärtus ei võiks kokku teatud olukordades võrduda ning mõnedel juhtudel lähtutaksegi teatud eeldusi tehes maa väärtuse hindamisel selle reaalistest tehinguhindadest. Samas on võimalik maad osta või müüa selle väärtusest kõrgema või madalama hinnaga.

Maa moodustab kinnisasja koos sellega püsivalt ühendatus asjadega, mille alla kuuluvad näiteks ehitised, kasvav mets ja koristamata vili (Tsiviilseadustiku ... 2002 § 54). Kinnisasja väärtuse hindamise puhul võetakse enamasti arvesse kinnistul paiknevate rajatiste, eelkõige hoonete väärtust (Katte 2019). Kui aga soovitakse hinnata maa kui eraldiseisva põhivara liigi väärtust, siis hinnatakse seda hoonete väärtusest eraldi. Samuti hinnatakse vastavalt maa hindamise seadusele üldjuhul maatüki väärtust ilma ehitiste, kasvava metsa, muude taimede ja päraldisteta (Maa hindamise ... 2019 § 2 lg 1).

Käesolevas töös keskendutakse põllumajandusliku maa väärtuse hindamisele. Põllumajandusmaa ehk põllumajanduslik maa on „maa, kus kasvatatakse põllumajandussaadusi või kus on head põllumajanduslikud ja keskkonnatingimused millegi kasvatamiseks. Põllumajandusmaa alla arvatakse muu hulgas põllumaa, püsirohuma, viljapuu- ja marjaaiad, puukoolid, koduaiad“ (Eesti maaelu entsüklopeedia 2008). Lisaks selle on maakatastriseaduses sätestatud maatulundusmaa definitsioon, mis on „põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal.“ (Maakatastriseadus 1994, §18¹ lg 9)

Küsimus maa väärtuse hindamisest kerkib esile seoses sellega, et maatükkidel on erinevad omadused ning neid kasutatakse erinevatel eesmärkidel. Maa omadusest sõltub, kui hästi on

seda võimalik üheks või teiseks eesmärgiks kasutada. (Rossiter 1996: 166) Kui kogu maa oleks ühesugune ja ühesuguse kasutusotstarbega, siis ei oleks maa väärtuse hindamine aktuaalne, sest maa hind oleks kõikjal ühesugune. Karlsson ja Nilsson (2014: 282) märgivad, et kaks põllumajanduslikku kinnistut on väga harva täielikult sarnased, seega võib käsitleda põllumajanduslikke kinnistuid kui heterogeenseid kaupsid, mille väärtus sõltub mitmetest omadustest. Seega ei kujune ühtset maa väärtust, vaid igal kinnistul on erinev väärtus.

Põllumajandusettevõtte tegevuse võimaluse oma tegevust laiendada ja ka uute põllumajandusettevõtete turule sisenemise võimalused sõltuvad põllumajandusliku maa väärtusest. Kui maa väärtus on kõrge, siis on see tegevuse alustamist või laiendamist takistavaks teguriks, sest mõlemal juhul vajavad ettevõtted maad. . (OECD 2008: 60)

Vajadus maa väärtust hinnata võib põllumajandusettevõtjatel esineda seoses plaanitavate tehingutega. Maa väärtuse hindamine on maaomaniku jaoks oluline, kui omanik soovib maad müüa. Hindamise tulemusena saab ta teada, millist hinda tal oleks võimalik maa eest saada. Reed (2009: 18) väitel tuleks sellisel juhul lähtuda maa hindamisel keskmise potentsiaalse ostja vaatenurgast, tuleks hinnata, milline on maa väärtus tema jaoks.

Maa väärtuse hindamine on ettevõtte jaoks oluline raamatupidamisarvestuse jaoks. Maa väärtuse hindamise vajalikkus võib esile kerkida olukorras, kus esineb kahtlus, et maa väärtus on langenud. RTJ 5 järgi (2017: 13) tuleks maa väärtust hinnata kui on alust arvata, et selle turuväärtust on langenud. Täpsemalt selgitatakse sellekohase vara väärtuse hindamist testi alapeatükis 1.3. Kui maa väärtust on raamatupidamises korra juba alla hinnatud, siis tuleb järgmisel aruandekuupäeval hinnata võimalusi, et selle väärtus võib olla vahepeal tõusnud. Kui selgub, et vara väärtus on suurenenud, siis tuleb selle väärtust raamatupidamisarvestuses suurendada. (RTJ 5 2017: 18)

Maad kasutatakse sageli laenu tagatisena ning laenuandja on huvitatud maa kui tagatise väärtusest. Seega sageli eelneb laenu võtmisele maa tagatisel selle väärtuse hindamine. Põllumajandusmaa kasutamine laenu tagatisena on põllumajandusettevõtete laenude puhul levinud praktika. (Middelberg 2014: 101) Kui bilansis on maa väärtus soetusmaksumuses, siis laenuandjad on huvitud pigem maa turuväärtusest. Seetõttu on laenu taotlemisel sageli vajalik hinnata maa turuväärtust.

Maa väärtuse hindamise vajadus ei tulene alati ainult maa omanikust, vaid ka riigil võib olla selleks huvi. Maa hindamine võib olla vajalik maa maksustamise eesmärgil. Eestis viiakse sel eesmärgil läbi korralist maa hindamist (Maa hindamise ... 2019 § 5 lg 1).

Maa väärtuse hindamine võib olla vajalik selle väärtuse hüvitamiseks, näiteks seoses sundvõõrandamisega avalikes huvides (Maa-amet 2019). Maa hindamise vajadus võib tuleneda õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseerimisega seonduvalt (Maa hindamise ... 2019 § 9). Hindamise tulemusest sõltub seega, kui suurt kompensatsiooni makstakse.

1.2. Maa väärtust mõjutavad tegurid

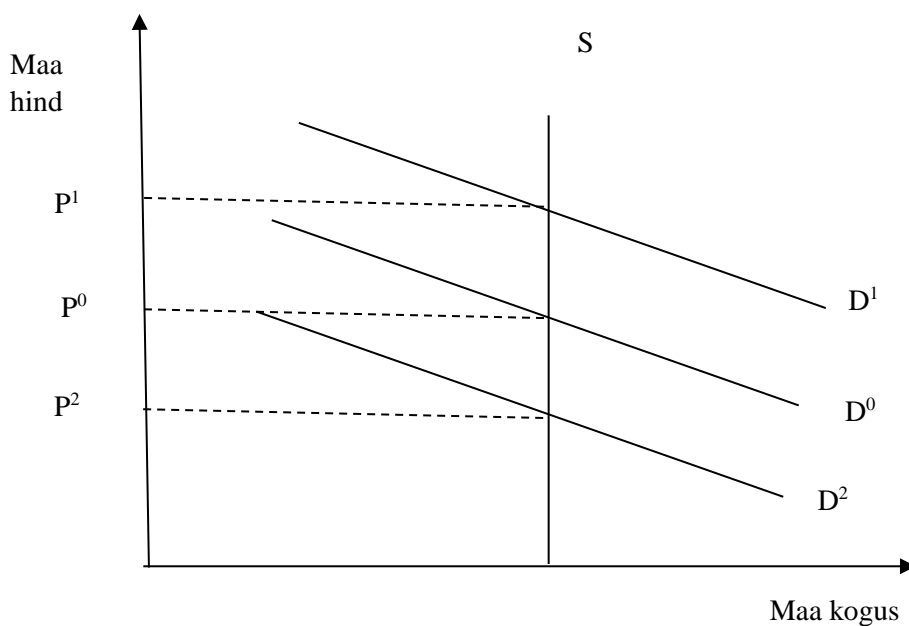
Maa omab väärust seoses tema võimekusega genereerida tulu. Maa omanik võib ise kasutada maad tulu teenivast tegevuses, kuid ta võib ka teenida tulu maad teistele osapooltele välja rentides. Kui rääkida maa tulupotentsiaalset üldisemalt, st mitte ainult põllumajandusmaast, siis on maa üks tootmisteguritest, mis osaleb tootmisprotsessis. (Clark 2013: 1, 15) Enamike ettevõtete tootmisprotsess vajab teatud määral maad, kasvõi selleks, et ettevõtte kasutab mingisuguseid ruume, kus paiknevad ettevõtte tootmisvahendid, toorained, valmistoodang. Samuti kasutab harilikult ettevõtte mingisuguseid ruume erinevateks ettevõttega seotud protsessideks. Kõik need ruumid paiknevad mõnedel kinnistutel. Seega ei kasuta maad tootmissisendina mitte ainult põllumajanduses vaid ka tööstuses ja teeninduses tegutsevad ettevõtted. (Rasmussen 2010: 2) Siiski väide, et maa omab väärtust seoses võimekusega genereerida tulu on siiski lihtsustus, sest maad võidakse kasutada ka teistel eesmärkidel, näiteks elustiiliga seonduvalt (Reed 2009: 98) kui perekondlikel eesmärkidel või prestiiži eesmärgil (Ciaian *et al.* 2012: 1). Kui läheneda maa väärtusele ainult ettevõtluse kontekstist, siis ettevõtted tõesti kasutavad maad üldjuhul vaid tulu saamise eesmärgil, kuigi ettevõtte poolt kasutatav maa võib olla mõnikord vajalik ettevõtte tugiprotsesside jaoks ning seega selle kasutamise seos ettevõtte poolt teenitavate tuludega võib olla kaudne.

Maa väärtuse kujunemine erineb enamiku teiste varade väärtuse kujunemisest selle pärast, et põllumajandusliku maa pakkumine on peaaegu fikseeritud. Selline käsitlus on lihtsustus, sest on võimalik suurendada maa hulka veekogude arvelt. Põllumajanduseks sobivat maad on võimalik suurendada selleks varem sobimatu maa arvelt, näiteks soid kuivendades. (Evans 2004: 2) Maa pakkumise fikseeritust tuleks mõista kui seda, et potentsiaalselt kasutatava maa kogused muutuvad väga aeglaselt, mistõttu lühiajalises perspektiivis võib

sellised võimalused kõrvale jätta. Kui võrrelda maad teiste tootmisvahenditega, siis näiteks füüsilisi varasid (masinad, seadmed, hooned jne) on tunduvalt lihtsam juurde luua kui maad.

Seetõttu mõjutavad põllumajandusmaa väärtuse kujunemist peamiselt vaid nõudluspoolsed tegurid (Clark 2013: 1). Põllumajandusmaa väärtust mõjutavate tegurite analüüsis on kasutatud nõudlusel ja pakkumisel põhinevaid mudeleid, kuid sellised mudelid ei ole andnud hindamisel häid tulemusi. Põhjuseks on siin peetud maa pakkumise fikseeritust, mistõttu ei saa maa pakkumist modelleerida sarnaselt teiste varadega. (Devadoss, Manchu 2007: 2325)

Joonisel 1 on kujutatud maa hinna kujunemist nõudluse (D) ja pakkumise (S) tulemusena. Kuna maa pakkumine on fikseeritud, siis on selle pakkumiskõver vertikaalne. Sellisel juhul maa nõudluse suurenemine (D^1) või vähenemine (D^2) toovad kaasa maa hinna suurenemise (P^1) või vähenemise (P^2) ilma, et turul pakutav maa kogus muutuks.



Joonis 1. Maa nõudlus ja pakkumine (Rasmusen 2010: 178)

Kokkuvõtlikult on põllumajandusmaa väärtust mõjutavad tegurid toodud tabelis 1. Tuginedes ülal nimetatud allikatele (Clark, Devadoss, Manchu, Rasmussen), on need autorite poolt jagatud põllumajanduslikuks ja mittepõllumajanduslikuks tulupotentsiaaliks, asukohaga seotud ning makromajanduslikeks ja riiklikeks teguriteks.

Tabel 1. Põllumajandusliku maa väärtust mõjutavad tegurid (autori koostatud)

Tegurite grupp	Tegurid
Põllumajanduslik tulupotentsiaal	Saagikus Kliima Mullastik Sobivus spetsiifiliste kultuuride kasvatamiseks Põllumajandustoodete hinnad Juurdepääsetavus Maapinna kallak Krundi suurus ja geomeetria
Mittepõllumajanduslik potentsiaal	Esteetiline väärtus Võimalused jahinduseks
Asukohaga seotud tegurid	Kaugus linnapiirkondadest Sõiduaeg linnapiirkonda Rahvastik piirkonnas Põllumajandusega tegelev rahvastik piirkonnas Põllumajandusettevõtete arv piirkonnas
Makromajanduslikud tegurid	Inflatsioon Intressimäärad Krediidi kättesaadavus
Riiklikud tegurid	Põllumajandustoetused Maksud Piirangud maa kasutamisele Piirangud maa müügile

Kõige esimeseks ja olulisemaks põllumajandusmaa väärtust mõjutavaks teguriks on selle potentsiaal tekitada tulu põllumajanduslikust tegevusest (Borchers *et al.* 2014: 1307). Selle juures tuleb arvestada, et maa väärtus sõltub tulevastest võimalikest tuludest, mis ei ole aga täpselt teada, kuid neid saab prognoosida (Duvier *et al.* 2005: 15). Põllumajandusmaa tulupotentsiaal on seotud selle pealt saavutatava saagikusega. Viimane on omakorda seotud piirkonna kliimaatiliste tingimuste ja mullastikuga. (Clark 2013: 19) Kliima osas on olulised õhutemperatuurid ja sademed ning nende kõikumised aasta lõikes. Muldades juures on oluline viljakus ja muldade sobivus erinevat tüüpi põllumajandustegevuseks. (Feichtinger, Salhofer 2011: 5) See, kuidas õhutemperatuurid ja sademete hulk on täpsemalt maa väärtusega seotud, sõltub kohaliku kliima iseärasustest, sellised seosed võivad olla riigiti erinevad (Tsoodle *et al.* 2006: 129). Põllumajandusmaa hind on kõrgem kui see sobib spetsiifiliste vajadustega kultuuride kasvatamiseks, näiteks suhkrupeet (Pyykonen 2005: 7). Maa tulupotentsiaal sõltub ka maatükki geomeetriast ja juurdepääsetavusest ning maa pinna kallakust. Sellest tulenevalt võivad esineda takistused põllumajandusmasinate kasutamisel (Grande, Grande 2003: 140)

Põllumajandusettevõtte tulud sõltuvad siiski mitte ainult saagikusest, vaid ka põllumajandustoodangu hindadest. Need omakorda sõltuvad põllumajandussaaduste nõudlusest ja pakkumisest. (Feichtinger, Salhofer 2011: 5) Maa kui tootmisteguri nõudluse

puhul on tegemist tuletatud nõudlusega, mis tähendab, et nõudlus maa suhtes sõltub, milline on nõudlus toodangu suhtes, mille valmistamiseks maad kasutatakse (Hertel 2011: 259). Seega põllumajandusliku maa nõudlus sõltub nõudlusest põllumajandustoodangu järgi. Kui põllumajandustoodangu nõudlus suureneb, siis suureneb ka selle hind ning samal ajal suureneb ka nõudlus põllumajandusliku maa järgi. Sellest tulenevalt on põllumajandustoodangu hinnad ja põllumajandusliku maa väärtus positiivses seoses.

Uueks trendiks põllumajandusmaa on põllumaa ostmine elustiili ja vaba aja veetmisega seotud eesmärkidel. Tulu teenimine ei ole selliselt juhul maa omamise peamiseks eesmärgiks. Selliste ostjate turule tulek suurendab põllumajandustootmisega mitteseotud tegurite mõju maa väärtuse kujunemisele. Mittetootlikel põhjustel põllumajandusmaa ostjate jaoks on olulised sellega seotud esteetilised väärtused, mida võivad suurendada ilusad vaated, asukoht mägipiirkonnas, veekogud. Samuti on oluline esteetiline ümbrus kinnistu lähiümbruses. Vaba aja eesmärgil põllumajandusmaa soetajate jaoks on oluline ka selle asukoht ja ligipääsetavus. Ostjate huvi põllumajandusmaad vaba aja motiividel kasutada võib suurendada põllumajandusmaa väärtust, sest selle põllumajandustootmisega seotud väärtusele lisandub vaba ajaga seotud väärtus. (Reed 2009: 98) Viimase seisukoha eelduseks on, et maad kavatsetakse lisaks vaba aja motiividele kasutada ka põllumajandusliku tegevuse eesmärgil, kusjuures seda tehakse sarnase intensiivsusega nagu seda teeks maa üksnes põllumajanduslikul eesmärgil kasutaja. Karlsson ja Nilsson (2013: 293) poolt läbiviidud analüüs näitas, et põllumajandusliku maa väärtus sõltub hinnangust selle sobivusele elukeskkonnana. Eeskätt väiksematele põllumajandusettevõtetele on iseloomulik, et ettevõtte omanik ise elab samas, seega põllumajanduslikud maad on omaniku ja perekonna elukeskkonnaks ja siin on jällegi olulised esteetilised väärtused, millest sõltub kuivõrd soovitakse antud asukohas elada.

Kuna põllumajandusettevõtted võivad saada märkimisväärse osas tuludest riigi poolt makstavatest toetustest, siis sõltub maa väärtus ka selle eest saadavate potentsiaalsete toetuste suurusest (Borchers *et al.* 2014: 1307). Toetussummade suurus võib mõjutada põllumajandusmaa väärtust vahemikus 15-30%, kuigi üksikutes piirkondades ja perioodidel võib see olla kuni 70% (Latruffe, Le Mouél 2009: 682). Põllumajandustoetuseid võib käsitleda kui maaga seotud positiivseid rahavoogusid, seega mida rohkem on võimalik saada toetusi, seda kõrgem on maa väärtus (Feichtinger, Salhofer 2011: 2). Sellest võib järeldada, et põllumajandusliku maa väärtus suureneb, kui põllumajandustoetusi suurendatakse.

Samuti suureneb maa põllumajandusliku kinnistu väärtus siis, kui toetuste maksmise korda muudetakse selliselt, et võimalused antud kinnistule toetuseid saada suurenevad. Näiteks hakatakse rohkem toetama teatud tüüpi põllumajanduslikku tegevust, mille jaoks kinnistu hästi sobib. Latruffe ja Le Mouël (2009: 682) järgi suurendab põllumajandustoetuste suurenemine maa väärtust toetuse suurenemisega võrreldes väiksemas proportsioonis. Seega kui põllumajandustoetusi suurendatakse 1% võrra, siis reeglina kallineb maa hind vähem kui 1%. Põhjuseks on siin määramatus toetuste suuruse kohta tulevikus – kui toetusi suurendatakse mõnedeks aastateks, siis ei ole teada, kas need jäävad samas mahus püsima ka kaugemas tulevikus.

Põllumajandustoetuste mõju maa hinnale võib sõltuda sellest, millises vormis neid toetuseid makstakse. Belgia andmetel Euroopa Liidu ühtse põllumajanduspoliitika reformi mõjude kohta läbiviidud analüüs näitas, et põllumajandustoetuste muutumine põllumajandussaaduse hinnatoetuse mehhanismidest otsetoetusteks tõi kaasa põllumajandusmaa väärtuse suurenemise. Seega maa väärtust toetab rohkem see, kui toetused otseselt suurendavad maa omaniku tulusid. (Duviver *et al.* 2005: 14)

USA andmetel on väidetud, et maa väärtus väärtus pindalaühiku (ha, m²) kohta on negatiivselt seotud kinnistu suurusega. Seega suurematel kinnistusel väärtus pindalaühiku suhtes on väiksem. (Borchers *et al.* 2014: 1315). Suurematel kinnistutel on vähem potentsiaalseid ostjaid, sest nende ostmiseks on keerulisem leida finantseerimist, mistõttu on nende puhul nõudlus väiksem (Tsoodle *et al.* 2006: 128). Eestis on nimetatud seos vastupidine, kuna 2019.a haritava maa turuülevaate kohaselt kinnistu pindala suurenemine 1 ha võrra suurendab selle väärtust 9,6 eurot/m² võrra. (Maa-amet 2020: 24)

Maa väärtus sõltub selle asukohast. Maa eriliseks omaduseks on, et tegemist on immobiilse varaga, mille asukohta ei ole võimalik muuta (OECD 2008: 59). Üheks asukohta mõjutavaks teguriks on selle kaugus suurematest linnadest ja linnapiirkondadest, nendest kaugemal asuv maa on madalama hinnaga. Sarnaselt on leidnud kinnitust, et maa hind sõltub linnapiirkonnast maatükile jõudmiseks kuluvast ajast, mida rohkem selleks aega kulub, seda madalam on maa hind. (Platinga, Miller 2001: 65) Selle kõrval on leitud, et kui võtta arvesse maa potentsiaali kinnisvaraarenduseks, siis ei ole kaugus linnapiirkondadest enam oluliseks põllumajandus maa väärtust mõjutavaks teguriks (Borchers *et al.* 2014: 1316). Linnapiirkondade areng mõjutab põllumajandusmaa väärtust suhteliselt rohkem tihedalt asustatud riikides, kus kinnisvaraarenduseks on vähe maad. Hõredalt asustatud riikides nagu

näiteks Soome on selline mõju väiksem. (Pyykonen 2005: 6) Seega põllumajandusmaa asukoht linnapiirkonna lähedal võib suurendada selle väärtust vaid sedavõrd, kui see suurendab selle võimalusi kasutada maad kinnisvaraarenduseks.

Maa väärtuse juures on oluline elanike arv piirkonnas. Mida suurem see on, seda kõrgem on maa väärtus. Elanikkonna suurenemine mõnes piirkonnas toob seetõttu kaasa maa väärtuse suurenemise selles piirkonnas. (Platinga, Miller 2001: 62) Elanike arvu suurenemine piirkonnas tekitab olukorra, kus ühe elaniku kohta on maad vähem ning seega on nõudlus maa suhtes suurem. Põllumajandusmaa väärtuse kujunemise juures on oluline kui palju on piirkonnas põllumajandusega tegelevat rahvastikku. (Clark 2013: 19) Samuti mõjutavad maa hinda rahvastikuga seotud demograafilised trendid ning ränne, millest sõltub piirkonna elanikkonna suurus tulevikus (Feichtinger, Salhofer 2011: 5). Rahvastiku kasv võib suurendada maa väärtust ka põhjusel, et see toob kaasa põllumajandustoodangu nõudluse kasvu (Devadoss, Manchu 2007: 2327).

Põllumajandusega tegeleva rahvastikuga on seotud ka põllumajanduslike tootmisüksuste (talude) arv piirkonnas. Mida rohkem neid on, seda kõrgem on nõudlus põllumajandusliku maa suhtes ning järelikult on siis ka selle väärtus kõrgem. Põllumajandusmaa ostjad on sageli teised kohalikud põllumajandusettevõtjad, seega põllumajandusliku tegevuse aktiivsuse kasv mõnes piirkonnas suurendab seal põllumajandusmaa väärtust. (Pyykkonen 2005: 13).

Põllumajandusmaa väärtus sõltub ka piirkonna infrastruktuurist, mis võib hõlbustada põllumajandustegevust ning vastupidi vähearenenud infrastruktuur võib selle juures olla takistuseks maa kasutamisel. (Joubert, Cloete 2011: 49) Oluline on piirkonna teedevõrgustik, mille puudumine või kehv seisukord võivad olla takistusteks põllumajandustoodangu transpordil (Tsoodle *et al.* 2006: 130).

Makromajanduslikest teguritest mõjutavad maa hinda inflatsioon, intressimäärad ja krediidi kättesaadavus. Kõrgema inflatsiooni korral on üldine hinnatõus kiirem ning sellega seondult suureneb ka põllumajandusettevõtte toodangu väärtus ning järelikult ka tulud ja kasum. Seega kõrgem inflatsioon teoreetiliselt suurendab põllumajandusmaa väärtust (Joubert, Cloete 2011: 48). Kõrgem inflatsioon võib suurendada nõudlust maa tõttu selle pärast, et selles nähakse kui võimalust raha väärtuse säilitamiseks inflatsiooni tingimustes. Seega kui on oodata inflatsiooni kiirenemist võidakse hakata rohkem maad ostma, eeldades,

et selle hind kallineb vähemalt inflatsiooniga samas tempos, mis omakorda toob kaasa maa väärtuse kallinemise. (Gloy *et al.* 2012: 4) Devadoss ja Manchu (2007: 2327) analüüs näitas, et põllumajandusmaa väärtus ei ole inflatsioonist sõltuv, kuid need tulemused võib olla põhjustatud sellest, et maa väärtus sõltub intressimäärade, mis on aga inflatsiooniga positiivselt korreleeritud.

Madalamad intressimäärad muudavad maad võrreldes intressitulu teenivate investeerimisvõimalustega atraktiivsemaks, seega madal intressimäär toob kaasa kõrgema maa hinna (Devadoss, Manchu 2007: 2325). Madalamad intressimäärad muudavad ka laenu võtmist maa ostmiseks odavamaks, mis samuti suurendab nõudlust maa suhtes ja toob kaasa selle väärtuse kallinemise (Gloy *et al.* 2012: 1).

Parem krediidi kättesaadavus suurendab nõudlust maa suhtes, sest paranevad võimalused maa ostmiseks laenu võtta. Seega krediidikättesaadavuse paranemine toob kaasa maa hinna tõusu. (Devadoss, Manchu 2007: 2325) Krediidi kättesaadavus on oluline ka põllumajandustootmise arendamise vaatenurgast. Kui põllumajandustootjatel on keeruline saada laenu tegevuse laiendamiseks, siis see vähendab nõudlust põllumajandusliku maa suhtes, sest võimalused tegevuse laiendamiseks uut maad kasutusele võtta on väiksemad. (Ciaian *et al.* 2012: 13)

Maa hind sõltub ka valitsuse maksupoliitikast. Maa maksustamine maamaksuga vähendab maa väärtust, kuna suurendab selle omamisega seotud kulusid. (Devadoss, Manchu 2007: 2327) Maamaksu võib sisuliselt käsitleda kui negatiivset valitsusepoolset toetust. Seega kui toetuste suurendamine tõstab maa väärtust, siis on igati loogiline, et maamaksu suurendamine alandab maa väärtust.

Maa väärtust mõjutavad ka teised riiklikud regulatsioonid peale maksude. Riigi või kohalike omavalitsuse poolt võib olla seatud piiranguid maa kasutamisele, mis vähendavad selle tulupotentsiaali. Selliste piirangute kehtestamise tulemuseks on maa väärtuse alanemine. Maa väärtust võivad alandada ka maa müügi piirangud, näiteks paljudes Kesk- ja Ida-Euroopa riikides, sh Eestis kehtisid pärast EL ühinemist 7-12-aastase üleminekuperioodi (Eestis 7 aastat) jooksul piirangud maa müügile välismaalastele. Sellised piirangud samuti mõjuvad negatiivselt maa väärtusele. (Ciaian *et al.* 2012: 6).

1.3. Maa kui vara raamatupidamisarvestuse eripärad

Eestis kehtiv raamatupidamise seadus käsitleb maad kui vara. Vara on „raamatupidamiskohustuslase valitseva mõju all olev ressurss, mis on tekkinud minevikusündmuste tagajärjel ning mis eeldatavalt toob tulevikus majanduslikku kasu“ (Raamatupidamise ... 2002 § 3 lg 1). Kui ettevõtte kavatseb maad kasutada pikema perioodi kui ühe aasta jooksul, siis kuulub maa materiaalse põhivara hulka. Materiaalne põhivara on „on materiaalsed varad, mida ettevõtte kasutab toodete tootmisel, teenuste osutamisel, rendile andmiseks või halduseesmärkidel ja mida ta kavatseb kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta“ (RTJ 5 2007: 5) Maa loetakse põhivara hulka kuuluvaks juhul, kui ettevõtte kavatseb seda tootmisel või teenuse osutamisel kasutada. Kui maa omamise eesmärk on sellelt renditulu teenimine ja/või väärtuse kasvu saavutamine selle hoidmise eesmärgil, siis kajastatakse maad raamatupidamises kinnisvarainvesteeringuna (RTJ 6 2017: 2) Seega käsitletakse põllumajanduslikku maad kui põhivara, kui ettevõtte seda ise põllumajanduslikuks tegevuseks või muul viisil oma tegevuses kasutab. Kui ettevõtte ise põllumajanduslikku maad aktiivseks tegevuseks ei kasuta ja/või rendib seda välja, siis kajastatakse põllumajanduslikku maad kui kinnisvarainvesteeringut. Kui ettevõtte on maad seni ise kasutanud, kuid on nüüd võtnud vastu otsuse see müüa, siis RTJ 6 (2017: 3) järgi ei tule seda kajastada põhivara ega finantsinvesteeringuna vaid varuna.

Maa raamatupidamisarvestuse juures on magistritöö autori hinnangul raamatupidamise alusprintsiipidest olulisemateks arusaadavus printsiip, objektiivsuse printsiip ning konservatiivsuse printsiip. Arusaadavuse printsiip tähendab, et „raamatupidamise aruandes avalikustatav informatsioon peab olema esitatud nii, et see oleks ülevaatlik ja üheselt mõistetav aruande kasutajatele, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised“ (Raamatupidamise ... 2002 § 16 lg 3). Selle põhimõtte kohaselt tuleb arvestada, et raamatupidamisaruannetes avaldatud informatsioon on mõeldud suurele hulgale kasutajatele. Seega tuleb infot esitada viisil, et sellest saaksid aru ettevõtte välised lugejad, kes ei ole kursis ettevõtte igapäevategevusega. Siiski tuleb arvestada, et raamatupidamisaruande mõistmine vajab lugejalt üldteadmisi raamatupidamisest ja finantsarvestusest, seega ei pea see olema mõistetav ilma vastavate teadmisteta inimestele. Vajalik on ühesuguse ja üldmõistetava terminoloogia kasutamine. (RTJ 1 2017: 8) Maa väärtuse kajastamises tähendab see, et lugejal peaks olema võimalik aru saada, milliste põhimõtete alusel on maa väärtust hinnatud.

Objektiivsuse printsiip ütleb, et „raamatupidamise aruandes esitatav informatsioon peab olema neutraalne ja usaldusväärne“ (Raamatupidamise ... 2002 § 16 lg 7). Selle põhimõtte järgi tuleb raamatupidamislike hinnangute tegemisel võtta arvesse kogu teadaolev informatsioon (RTJ 1 2017: 10). Siit võib järeldada, et ettevõtte juhatuse ei tohi maa väärtuse hindamisel raamatupidamisarvestuse jaoks välja talle teadaolevat olulist informatsiooni, mis võib maa väärtust mõjutada. Ettevõtte juhatuse ei tohi suhtuda maa väärtust mõjutavatesse argumentidesse valikuliselt ning väärtuse hindamisel võtta arvesse vaid osasid mõjutegureid. Lühidalt öeldes keelab see printsiip hindamismetoodikaga maa väärtusega manipuleerimise.

Konservatiivsuse printsiip tähendab, et „raamatupidamise aruannet tuleb koostada ettevaatlikult ja kaalutletult, et vältida varade ja tulude ülehindamist või kohustiste ja kulude alahindamist. Samas ei ole aruandes õigustatud varade ja tulude sihilik alahindamine või kohustiste ja kulude sihilik ülehindamine ning aruande kasutajate eest varjatud reservide tekitamine.“ (Raamatupidamise ... 2002 § 16 lg 8) Ettevõttel on oluline vältida raamatupidamisarvestuses liigset optimismi ning samas tuleb võtta arvesse kõiki tegureid, mis võivad varade väärtust mõjutada (RTJ 1 2017: 10). Konservatiivsuse printsiibist tulenevalt on oluline raamatupidamisarvestuses kontrollida eelkõige võimalust, et vara väärtus on langenud. Seda põhimõtet järgib vara väärtuse test, mida tuleb aruandekuupäeval läbi viia varades suhtes, mille puhul on alust arvata, et nende väärtus võib olla langenud. (RTJ 5 2017: 13)

Maa kui põhivara arvestuse eripäraks on, et maad ei amortiseerita, kuna selle puhul on tegemist piiramata kasutusajaga varaga. Seetõttu erinevalt teistest põhivaradest ei arvestata maa puhul kulumit. (RTJ 5 2017: 7) Sellest tulenevalt ka maa kui põhivara väärtus raamatupidamisarvestuses ei alane, kui selle väärtust alla ei hinnata. Enamike põhivarade puhul on tavapärane, et amortisatsiooni tõttu nende jääkmaksumus igal aastal väheneb.

RTJ 5 (2017: 4) järgi võetakse põhivara esmasel soetamisel arvesse soetusmaksumuses. Seega kui põllumajandusmaa on pikaajaliselt kasutuses põllumajanduslikus tegevuses, arvestatakse selle väärtust algselt soetusmaksumuses.

RTJ 5 (2017: 13) järgi tuleb juhtudel, kus on vajalik võimalikuks vara väärtuse korrigeerimiseks raamatupidamisarvestuses läbi viia vara väärtuse test, leida nii vara õiglane väärtus kui selle kasutusväärtus. Nimetatud meetodite rakendamist käsitletakse alapeatükis 1.4. Testi tulemuseks võetakse nende kahel meetodil leitud suurim väärtus. RTJ 5 (2017:

13) ei ütle kumba meetodit tuleks esimesena rakendada. Küll aga on seal kirjas põhimõte, et kui ühe meetodi rakendamisel selgub, et vara väärtus ei ole selle bilansilisest maksumusest väiksem, siis on selge, et ei ole vaja vara väärtust raamatupidamisarvestuses korrigeerida. Seega sellisel juhul ei ole vaja teist testi enam teha. Siit võib järeldada, et ettevõtte võib valida, et kumma hindamismeetodi (õiglane väärtus või kasutusväärtus) ta esimesena rakendab, kuid vajadusel peab ta olema valmis rakendama neist mõlemat.

1.4. Maa väärtuse hindamise meetodid

Käesolevas alapeatükis käsitletakse kolme maa väärtuse hindamise meetodit: soetusmaksumuse meetod, õiglase väärtuse meetod ja kasutusväärtuse meetod, mida nimetatakse ka vastavalt kulu-, tulu- ja turumeetodiks. Need kolm meetodit on välja valitud kui võimalikud alternatiivid, mida maa omanikuks olev põllumajanduslik ettevõtte saab ise maa väärtuse hindamisel rakendada, kuigi ta võib selleks kasutada ka eksperte. Maa väärtuse hindamise meetodeid on kahtlemata tunduvalt rohkem, kuid siinkohal ei käsitleta meetodeid, mille rakendamine vajab suurt andmebaasi või keeruliste statistilise meetodite kasutamist, näiteks hedoonilise hinna meetod (Madisson 2000).

1.4.1. Soetusmaksumuse meetod

Soetusmaksumuse meetod (ingl k *cost method*) on traditsiooniliseks meetodiks varade väärtuse hindamisel. Soetusmaksumuse meetod põhineb seisukohal, et varade väärtust kajastavad reaalse tehingute hinnad. Vara soetusmaksumus põhineb reaalsele tehingutel vara omandamiseks ning üldjuhul või eeldada, et sellised tehingud toimuvad turuhinnaga. Eeldatakse, et mõistlik ostja ei ole nõus maksma vara eest rohkem kui selle turuhinda ehk hinda, millega oleks võimalik osta samasugune vara teiselt ostjalt. Seega soetusmaksumus väljendab vara turuhinda selle omandamise hetkel. (Hitchner 2003: 232)

Soetusmaksumus on „vara omandamisel (või ehitamise ajal) selle eest makstud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus ja kohustise võtmisel selle eest saadud raha või mitterahalise tasu õiglane väärtus.“ (RTJ 5 2017: 3). Juhtudel, kui ettevõtte omandab kinnistu raha eest ostes, ongi selle eest tasutud summa soetusmaksumuseks. Keerulisem on olukord, kui kinnistu omandatakse mitterahalises vormis tasude eest, näiteks vahetatakse teise kinnistu vastu, vahetatakse muude kaupade vastu või saadakse teenuste osutamise eest. Sellisel

juhul tekkib vajadus hinnata, milline on nimetatud mitterahalise tasu õiglane väärtus. Õiglase väärtuse mõistest käsitletakse alapeatükis 1.4.2. Kui maa eest tasutakse järelmaksuga, siis loetakse selle soetusmaksumuseks maksete nüüdisväärtust. Nüüdisväärtusega seonduvat käsitletakse alapeatükis 1.4.3.

Soetusmaksumuse alla loetakse vara ostuhind, soetamisega otseselt seotud kulutused ning ka vara tulevase demonteerimisega ja asukoha taastamisega seotud kulutuste hinnanguline nüüdisväärtus. Vara ostu hinna alla kuuluvad ka selle soetamisega seotud mittetagastatavad maksud, näiteks tollimaks (RTJ 5 2017: 4) Maa puhul Eestis sellised maksud aktuaalsed ei ole, sest maamaks on seotud maa omamise, mitte soetamisega. Soetamisega otseselt seotud kulutuste alla kuuluvateks loetakse vara projekteerimisega, valmistamisega, transpordiga, asukoha ettevalmistamise ja paigaldamisega ja testimisega seotud kulud, samuti tehinguga seotud tasud. (RTJ 5 2017: 5)

Maa edasise väärtuse kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodil ka hiljem selle soetusmaksumusest. Siiski nõuab RTJ 5 (2017: 7), et põhivara väärtuse languse korral tuleb seda arvestuses kajastada ja teha vastavad allahindlused.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel võetakse põhivara väärtuse juures arvesse ka hilisemaid parendustega seotud kulutusi. Need kulutused peavad olema aga sellised, et need tõenäoliselt osalevad tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Samuti ei võeta põhivara väärtuse juures arvesse väheväärtuslikke parendusi ning kulutusi, mis on seotud põhivara jooksva hoolduse ja remondiga. (RTJ 5 2017: 8-9) Joubert ja Cloete (2011: 49) väitel vajab põllumajandusmaa selle kasutamiseks peaaegu alati infrastruktuuri. Kui infrastruktuur on maatüki soetamise ajal puudulik, siis see takistab maatüki sihipärast kasutamist ning vastavad objektid tuleb rajada. Siia alla võib kuuluda teede, aedade või kraavide rajamine. Sellised parendused tuleb lisada maa soetusmaksumusele.

Vastavalt RTJ 5 (2017: 13) tuleb viia läbi vara väärtuse hindamise test, mis põhineb maa väärtuse hindamisel kui on alust arvata, et vara turuväärtus on langenud kiiremini kui seda võiks aja möödumise või maa kasutamise põhjal eeldada. Kuna maa väärtus amortisatsiooni teel ei vähene, siis üldjuhul ei saa eeldada, et selle turuväärtus peaks eelnevalt nimetatud põhjustel vähenema. Seega võib väita, et kahtlus maa turuväärtuse langusest toob raamatupidamisarvestuse jaoks vajaduse hinnata maa väärtust. IFRS (2016: 116) järgi võib

vara väärtus langust kahjustada veel siis kui selleks annavad põhjust muutused turuolukorras, tehnoloogilises, turu-, majandus- või õiguskeskkonnas.

Maa väärtuse langust tuleks vastavalt RTJ 5 (2017: 13) kahtlustada ka olukorras, kus üldine majanduslik olukord on halvenenud, mistõttu on tõenäoline, et maaga seotud tulu või rahavoog väheneb või on juba vähenenud. Kui maa väärtuse hindamisel on seni rakendatud kasutusväärtust, siis võib tekkida vajadus maa väärtust uuesti hinnata kui turu intressimäärad on tõusnud, millest võib tuleneda vajadus korrigeerida kasutusväärtuse arvestamisel rakendatavat diskontomäära.

1.4.2. Õiglase väärtuse meetod

Õiglase väärtuse meetod (ingl k *fair value method*) põhineb sarnaselt soetusmaksumuse meetodiga eeldusel, et turuhinnad peegeldavad varade väärtust ehk hinda, mida ostjad on nõus vara eest maksma. Erinevalt soetusmaksumuse meetodist peetakse õiglase väärtuse meetodil võimalikuks, et turuhinnad muutuvad, seega pikka aega tagasi toimunud tehingute hinnad ei pruugi väljendada enam vara väärtust praegusel hetkel. (Hitchner 2003: 252)

Vara õiglase väärtuse tunnused on vastavalt RTJ 5 (2017: 14) „(a) siduvas müügilepingus kokku lepitud vara müügihind; (b) siduva müügilepingu puudumisel vara turuväärtus aktiivsel turul; (c) siduva müügilepingu ja aktiivse turu puudumisel vara eeldatav müügihind sõltumatute osapoolte vahelises tehingus, võttes arvesse hiljutisi sarnaseid tehinguid samas tööstusharus“. Kui ettevõtte ei hakka vara müüma, st ei ole sõlminud selle kohta siduvat lepingut, siis tuleb lähtuda vara turuväärtusest aktiivselt turul. See aga eeldab, et sellise varaga on võimalik kiiresti tehingut sooritada. Kui selline võimalus aga puudub, siis tuleb lähtuda võrreldavatest tehingutest sarnase varaga.

Kui õiglase väärtusena on võimalik rakendada turuhinda, siis tuleb selleks pidada „soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel“ (RTJ 6 2017: 6) Soodsaima hinna rakendamine on võimalik aga juhul, kui müüja saab valida mitme ostja vahel. Samas on RTJ 6 (2017: 6) märgitud, et turuhinnaks ei ole õige pidada eritingimustel müügihinda ehk kiirmüügi hinda. Seega võib väita, et turuhinda saab rakendada kui samasuguse varaga tehakse palju tehinguid tavapärastel tingimustel ja vara omanikul on võimalik leida mitmeid ostjaid, kelle vahel saab valida. Fairbairn (2014: 789) väidab, et maa puhul on tegemist madala likviidsusega varaga ning maatükid on omaduste

poolest erinevad. See raskendab turuhinna kasutamist maa väärtuste hindamisel, et madala likviidsuse tõttu ei tarvitse olla palju valikuvõimalusi tehingute osas ning maatükid on üksteisest erinevad, mistõttu on erinevate tehingute hindu keeruline võrrelda.

Õiglast väärtust peetakse turuväärtusest laiemaks mõisteks. Kuna õiglase väärtuse aluseks on tehingus osalevate osapoolte huvid, siis tuleb arvestada, et need osapooled ei pea alati lähtuma turuväärtusest. (Hanni 2014: 34) Turuväärtuse rakendatavus õiglase väärtusena sõltub sellest, kas turg on efektiivne. Efektiivse turu korral on turuväärtus ka õiglane väärtus, kuid tihti ei ole turg efektiivne. (Damodaran 2012: 111) Turgu peetakse efektiivseks kui maa turuväärtus ja selle eest tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus on võrdsed. Sisuliselt tähendab, et efektiivse turu korral on maa turuhinnad sellised, et maa selle hinnaga maad ostes ja hiljem kasutades on sellega võimalik saada samasugust tulu kui teiste sarnaste riskitasemega varadesse investeerimisega. Teise käsitluse kohaselt peetakse turgu efektiivseks ka siis, kui ajutiselt võib mõne välise sündmuse mõjul maa turuväärtus erineda tulevaste rahavoogude nüüdisväärtusest, kuid pikaajaliselt turuväärtus kohandub tulevastele rahavoogudele vastavaks. (Tomal, Gumieniak 2020: 184) Seega võib väita, et efektiivse turu korral ei ole võimalik vähemalt stabiilse turuolukorra puhul osta selliseid maatükke, mis võimaldaksid teenida kõrgemat tulu võtte arvesse tavapärasest riski-tulu suhet.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamine peaks tagama selle, et ettevõtte bilansis olevad raamatupidamislikud väärtused langevad kokku ettevõtte turuväärtusega (Emerson *et al.* 2010: 70). Vaatamata sellele, ei kasuta bilansilisi väärtuseid enamasti ettevõtte väärtuse hindamiseks, vaid selle jaoks tuginetakse ettevõtte rahavoogudele, kuna ettevõtte varade turuväärtus on vaid üheks komponendiks ettevõtte väärtusest (Holthausen *et al.* 2001: 28).

Kuna paljudel juhtudel ei ole võimalik lähtuda õiglase väärtuse meetodi juures turuhinnast, siis tuleb aluseks võtta võrreldavad tehingud. Viimaste all mõistetakse varem toimunud tehinguid sarnaste varadega, kusjuures ka tehingute asjaolud oleksid sarnased (Weisstein *et al.* 2013: 503). Võrreldavad tehingud ei ole kunagi hinnatava maaga omaduste poolest täpselt sarnased ning ka nendest tehingutes müüdud maatükid on omaduste poolest tavaliselt veidi erinevad, isegi kui üritada leida võimalikult sarnaseid tehinguid. Seetõttu tuleb võtta arvesse maatükkide omaduse erinevusi, nende väärtuseid korrigeerida. (Joubert, Cloete 2011: 47)

Võrreldavate tehingute kasutamisel tuleb aga jälgida, et need tehingud vastaksid teatud tunnustele. Õiglase väärtuse meetodi korral tuleb lähtuda vara väärtuse hindamisel hinnast, millega teeksid tehinguid teadlikud osapooled. Tegelikuses ei ole aga alati tehingute osapooled varast võrdselt teadlikud, on üsna loomulik, et vara omanikul on selle kohta rohkem teavet kui ostjal. Selline informatsiooni asümmeetria on probleemiks võrreldavate tehingute kasutamisel vara väärtuse hindamisel. (Hanni 2014: 42) Seega kui on alust arvata, et mõne tehingu puhul üks osapooltest oli ilmselgelt varast vähem teadlik, ei ole sellist tehingut õige võrdleva tehinguna kasutada. Näiteks võib tuua olukorra, kus maa väärtusest väheteadlik, väheste majandusalaste teadmistega või ka näiteks kõrge vanuse tõttu piiratud arusaamisvõimega isik müüb kinnistu ilmselgelt selle tegelikust väärtusest odavamalt.

Õiglase väärtuse meetodi järgi tuleb vara väärtuse hindamisel lähtudes hinnast, millega teeksid tehinguid huvitatud osapooled. Kuigi kaks osapoolt teevad tehingu omavahel kokkulepitud hinnas, siis on tõenäoline, et nad oleksid nõus seda tehingut tegema ka tegelikust hinnast natuke erinevas hinnas. Sellest tulenevalt võib õiglane väärtus tegelikult olla pigem intervall- kui punkthinnang, kuigi ettevõtte raamatupidamises kajastatakse vara väärtust punkthinnanguna. (Hanni 2014: 43)

Õiglase väärtuse meetodi kohaselt tuleb vara väärtuse hindamisel lähtuda hinnast, millega teeksid tehinguid sõltumatud osapooled. Kui osapooltel on ühised majanduslikud huvid, siis see veel ei tähenda nende vahelist sõltuvust, oluline on see, et osapooled oleksid vabad ühise tegutsemise tingimusi muutma või soovi korral koostöö lõpetama. Selle kõrval võib osapoole sõltuvus tuleneda väliskeskkonnast. Siin võib tuua näite, kus ühel osapoolel on tugev vajadus tehing mingiks tähtjaks sooritada, näiteks laenu tagasimakse tähtaja tõttu. See osa pool ei ole tehingus sõltumatu, sest ilma sellises olukorras olemata on tõenäoline, et ta ei oleks olnud nõus tehingut samadel tingimustel sooritama. (Hanni 2014: 48-49) Võrreldavate tehingute juures tuleb seega selgitada välja, kas nende puhul on tehingu osapooled sõltumatud.

Õiglase väärtuse hinna meetodi juures tuleb turuhinna või võrreldavate tehingute hinna juures arvesse võtta, et tegemist oleks hinnaga, millega reaalselt tehinguid tehakse. Müügikuulutustes oleva hinna puhul on tegemist pakkumishinnaga, mis võib olla reaalsest turuhinnast kõrgem. Kuulutuses olev hind ei taga veel seda, et sellega tehakse tegelikuses tehingut. (Hitchner 2003: 252)

Õiglase väärtuse hinnangu usaldusväärsust võib suurendada kui vara väärtuse hindamisel rakendatakse mitut eksperti. Kui need aga jõuavad erinevatele hinnangutele, siis on vajalik otsustada, millist nendest rakendada või siis rakendada neid koos võttes näiteks nende keskmise. Ka ainult ühe eksperdi või mitme eksperdi kokkulangevate hinnangute puhul peaks ettevõtte juhatuse andma eksperdi poolsele hinnangule omapoolse hinnangu, kas see ikkagi väljendab vara õiglast väärtust (Hanni 2014: 34). Seega nii või teisiti, ei saa juhatuse lihtsalt jääda tuginema ekspertide hinnangutele, vaid peab selle suhtes võtma omapoolse seisukoha.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamine muudab ettevõtte bilansi ja kasumiaruannete kirjete väärtuseid ajas ebastabiilsemaks. Õiglase väärtuse meetodi kasutamisel võib ettevõttel tekkida tunduvalt sagedamini kasum või kahju maa väärtuse muutustest. Kui rakendatakse soetusmaksumuse meetodit, siis tekitab selle kasum või kahjum maa müümisel, õiglase väärtuse meetodi puhul võib see tekkida iga kord kui maa väärtust uuesti hinnatakse. (Jaijairam 2013: 3)

1.4.3. Kasutusväärtuse meetod

Maa väärtuse hindamisel on võimalik lähtuda selle sobivusest teatud kasutusotstarbeks. Maa sobivus sõltub maa omadustest. Maa omadus võib olla igasugune näitaja, mida on võimalik mõõta või hinnata ehk sellele on võimalik omistada väärtust. (Rossiter 1996: 171) Alapeatükis 1.2. käsitleti erinevaid maa omadusi, mis võivad mõjutada selle hinda, näiteks potentsiaalne saagikus, asukoht või infrastruktuur. Maa sobivust võib väljendada ka skaalal põhineva hinnanguga, näiteks 0st 100 ni vastavalt sellele, kui hästi see võimaldab maad etteantud otstarbel kasutada, kus 100 tähistab suurimat sobivust (Rossiter 1996: 172).

Maa sobivust kasutusotstarbeks saab väljendada ka maa kasutamise majanduslike tulemuste järgi. Taimekasvatuseks kasutatava maa puhul saab sobivuse hindamise aluseks võtta saagikuse andmed, kus suurem saagikus tähendab paremat sobivust ja seega kõrgemat maa hinda. Erinevate maatükkide hindamisel on sellisel juhul oluline arvestada, et nende saagikus oleks saavutatud samasuguste kuludega. (Rossiter 1996: 174) Maa väärtuse hindamise aluseks olevaks majanduslikuks tulemuseks võib olla ka maa pealt teenitav tulu või kasum (Rossiter 1996: 174). Majanduslike tulemuste alusel hindamisel võib võtta aluseks maaga seotud rahavood, millel kõige otsesemalt põhinebki kasutusväärtuse meetod.

Platinga ja Miller (2001: 57) väidavad, et põllumajandusliku maa puhul ei saa selle hindamisel lähtuda eeldusest, et maad kasutatakse vaid põllumajanduslikul eesmärgil. Kuigi praegu võib maa olla põllumajanduslikus kasutuses, siis ei pea see olema selle parimaks kasutusviisiks. Põllumajanduslike maade kasutuselevõtmine teistel eesmärkidel nagu tootmiseks või elamupiirkonnana, võib olla suuremat tulu andvaks kasutusviisiks. Asjaolu, et põllumajanduslik tegevus ei ole alati maa parimaks kasutuseks, on selgitab ka seda, et miks osades piirkondades on põllumajandusmaa osatähtsus maakasutuses vähenenud. Platinga et al. (2002) on jõudnud USA andmeid kasutades tulemusele, et põllumajandusliku maa väärtus sõltub selle potentsiaalist kinnisvaraarenduseks. Mida paremad on võimalused kinnistut tulevikus arenduseks kasutada, seda kõrgem on selle hind. Borchers *et al.* (2014: 1316) on leidnud, et põllumajandusmaa väärtust mõjutavad ka selle võimalused jahipidamiseks kasutamise, viimane seos avaldus küll vaid karjamaa ning mitte põllumaa puhul.

Põllumajandusliku maa alternatiivse kasutuse võimalused mõjutavad selle hinda rohkem kui maa enda väärtus põllumajanduslikust seisukohast lähtuvalt on väiksem. Seetõttu karjamaa puhul on alternatiivsete kasutusvõimaluste mõju hinnale suurem kui põllumaa puhul. (Borchers *et al.* 2014: 1314)

Kasutusväärtuse ehk diskonteeritud nüüdisväärtuse meetod põhineb seisukohal, et kõrgema väärtusega maa võimaldab teenida suuremaid tulusid. Seda seost võib mõista ka vastupidiselt – kui maa eest teenitakse kõrget tulu, siis on järelikult ka selle väärtus kõrge. Nimetatud meetodi kohaselt ei sõltu maa väärtus sellest, mis hinnaga see on omandatud. (Hitchner 2003: 234) Kasutusväärtuse meetod käsitleb varaga seotud tulusid kui jääktulu, mis tähendab, et sellest arvestatakse maha tuluga seotud kulud. (Emerson *et al.* 2010: 70).

Kasutusväärtuse meetodi rakendamiseks on vajalik realistlik hinnang varaga seotud rahavoogude kohta tulevikus ja arvutada välja nende nüüdisväärtus (RTJ 5 2017: 14). RTJ 5 (2017: 3) järgi on kasutusväärtus „vara kasutamisest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt genereeritavate rahavoogude nüüdisväärtus.“ Nüüdisväärtuse all mõistetakse tulevaste rahavoogude väärtust praegusel hetkel, kusjuures tulevaste perioodide rahavoogusid diskonteeritakse diskontomäära alusel (Gallo 2014: 1). Kasutusväärtuse meetodi järgi võrdub maa väärtus sellega seotud prognoositavate rahavoogude diskonteeritud nüüdisväärtusega (Feichtinger, Salhofer 2011: 1) ning väljendub järgmise valemiga (valem 1.1.):

$$L_t = \frac{E(R_{t+1})}{1+r} + \dots + \frac{E(R_{t+i})}{(1+r)^i} + \dots + \frac{E(R_{t+N})}{(1+r)^N}, \quad (1.1.)$$

kus L_t on maa väärtus;

R_t – rahavood;

r - diskonteerimisel kasutatav diskontomäär;

t – ajaperiood;

N - ajaperioodide hulk, millal rahavoogusid arvestatakse;

E – osutab sellele, et on tegemist tulevikus oodatavate rahavoogudega.

Kasutusväärtuse meetod eeldab seega prognooside tegemist tulevaste rahavoogude kohta. Vajalik on osata hinnata tulevikus laekuvaid ning nende laekumise aega. Rahvavoogude prognoosimisel on võimalik kasutada ettevõtte poolt varasemalt koostatud prognoose ja eelarveid ning perioodide kohta, mille jaoks need puuduvad on lubatud prognooside ekstrapoleerimine kindlaksmääratud kasvumäära rakendades. (IFRS 2016: 117-118)

Kasutusväärtuse meetod on sageli kasutatav investeeringute väärtuse hindamisel. Selle alusel otsustatakse investeerimisprojektide tasuvuse üle ning langetatakse investeerimisotsuseid. Rahavoogude meetodid kasutatakse ka kindlat tulu andvate väärtpaberite (võlakirjad, dividendiaksiad) väärtuse hindamisel. (Espinoza, Morris 2013: 472) Rahavoogude meetod käsitleb maad investeeringuna, mille tulud ja kulud tekitavad rahavoogusid (Reid 2009: 28) ning maa omanik kui investor on huvitatud, et maal oleks võimalik suur prognoositav diskonteeritud nüüdisväärtus. Fairbairn (2014: 778) väidab, et üha enam soetatakse põllumajandusmaad investeerimisobjektina ning seda ostavad sel eesmärgil ka eraisikud ja ettevõtted, kes põllumajandusliku tegevusega ise ei tegele. Nende vaatenurgast on igati kohane hinnata maa väärtust kui investeeringu väärtust.

Kasutusväärtuse meetodi rakendamiseks tuleb prognoosida igasugused maaga seotud rahavood. Need võivad olla nii positiivsed kui ka negatiivsed. Tuleb arvestada ka rahavoogusid, mis on seotud vara remondi või hooldusega. Siiski tuleb jätta arvestusest välja rahavood, mis on seotud finantseerimistegevusega nagu laenu võtmine ja tagasimaksed ning tulevaste tulumaksu tasumiste ja tagastustega. (RTJ 5 2017: 14) Põllumajandusmaaga seotud rahavoogudeks võivad positiivsete rahavoogude osas olla kas rendimaksed (kui maa renditakse välja) või saadavate põllumajandussaaduste laekumiste eest saadavad tulud.

Negatiivsed rahavood on seotud mitmesuguste kuludega seotud väljaminekutega, näiteks töötasud, kütus, väetis.

Kasutusväärtuse meetodi rakendamise aluseks on ettevõtte juhatuse poolt koostatud eelarved või prognoosid rahavoogude kohta. Tavaliselt ei tehta neid pikemateks perioodideks kui viis aastat. Võtmaks arvesse rahavoogusid kaugema tuleviku kohta, mille kohta eelarved või prognoosid puuduvad, arvutatakse nende aastate rahavood realistlike kasvumäärade alusel võttes aluseks eelmiste aastate rahavood. Kasvumäärad peaksid üldjuhul olema püsivad või langevad ning need ei tohiks olla kõrgemad kui pikaajaline kasvumäär sarnaste toodet turul samas töötusharus. (RTJ 5 2017: 14) Seega tuleks rahavoogude tulevast kasvu prognoosida konservatiivselt.

Kasutusväärtuse meetodi rakendamisel tuleb valida diskontomäär selliselt, et see võrduks investori poolt oodatava tulumääraga sarnase investeeringu puhul (RTJ 5 2017: 14) Diskontomäära võib käsitleda kui maa ostmiseks kulutatud kapitali alternatiivkulu, see peaks näitama seda tulumäära, mis investor teeniks kui ta sama raha paigutaks teise sarnasesse investeerimisobjekti (Joubert, Colete 2011: 49)

Diskontomäär peaks võtma arvesse kõiki varaga seotud riske, ja juhtudel kui need riskid on arvesse võetud juba rahavoogude arvestuses. Riskid võivad olla seotud näiteks toodangu ja tootmissisendite hindade muutustega, valuutakurssidega muutustega, samuti tuleb arvesse võtta konkreetse varaga seotud spetsiifilisi riske. (RTJ 5 2017: 14) Põllumajandusmaaga seotud spetsiifilisteks riskideks võivad olla näiteks ilmastiku muutusest tingitud saagikuse kõikumised (Lehmann *et al.* 2013: 2013).

Sobiva diskontomäära kasutamisel võib võtta aluseks ettevõtte kaalutud kapitali keskmise hinna, kuid selle juures tuleb arvestada, et diskontomäär peab sisaldama turu hinnangut varaga seotud riskidele (RTJ 5 2017: 14). Kui ettevõttele kuulub erineva riskitasemega varasid, siis tuleb arvestada, et neil võib olla erinev riskitase, mistõttu tuleks rakendada erinevaid diskontomäärasid. Paljud ettevõtte rakendavad aga kõigi oma varade väärtuse hindamisel sama diskontomäära, mistõttu kõrgema riskitasemega varad saavad üle hinnatud. (Krüger *et al.* 2015: 1254)

Hitchner (2003: 252) soovib diskontomäära valikul lähtuda sarnasesse varadesse investeeringuid teinud investorite poolt soovitatavatest tulumääradega. Võimalik on kasutada selle kohta tehtud tööstusharu uuringu andmeid.

Diskontomäär ei tohi sõltuda sellest, kuidas on hinnatavat vara tegelikult finantseeritud (RTJ 5 2017: 14). Seetõttu ei ole õige kasutada diskontomäärana maa soetamiseks võetavat laenu intressimäära, kui see peaks sarnase maa puhul investori oodatavast tulumäärast erinema. Samuti näiteks, kui kahe maatüki ostu finantseerimiseks on võetud erineva intressimääraga laenu, ei pea see automaatselt tähendama, et nende puhul tuleks kasutada erinevat diskontomäära.. Lisaks sellele, et tohiks diskontomäär sõltuda sellest, kas maa soetamist on finantseeritud laenu või omakapitaliga.

1.5. Maa väärtuse hindamise meetodi valik

Soetusmaksumusel põhinev maa väärtuse hindamine tugineb traditsioonilisele lähenemisele varade väärtuse hindamisel, kuivõrd ajalooliselt on varade väärtust hinnatud raamatupidamisarvestuses lähtuvalt kuludest (McCarthy 2004: 18). Sellise lähenemise eeliseks on andmete usaldusväärsus, sest soetusmaksumust on võimalik tavaliselt täpselt kindlaks teha. Teiste hindamismeetodite puhul põhinevad vara väärtused hinnangutel ning iga hindaja saab tavaliselt selle juures vähemalt natuke erineva tulemuse. (Lükk 2015: 22)

Soetusmaksumusel põhinev vara väärtuse hindamine annab häid tulemusi tingimustes, kus varade hinnad muutuvad vähe. Seega on selline rakendamine paremini rakendatav madala inflatsiooni tingimuses. (McCarthy 2004: 18) Samas kui vaadata alapeatükis 1.2 käsitletud põllumajandusmaa väärtust mõjutavaid tegureid, siis võivad esineda ka olukorrad, kus maa väärtus oluliselt muutub ka siis kui üldine hinnatõus on madal, näiteks toimuvad muutused põllumajandustoetustes või suureneb mõne piirkonna elanikkond.

Soetusmaksumusest lähtuv hindamine sobib hästi kui hinnatav vara on soetatud suhteliselt hiljuti ning selle seisund ei ole pärast soetamist märkimisväärselt muutunud (Reid 2009: 29). Kuigi hiljem tehtud parenduste arvelt saab soetusmaksumust korrigeerida, on selle juures probleemiks, et varale tehtud parendused sageli ei suurenda selle turuväärtust võrdselt parenduste maksumusega (Joubert, Cloete 2011: 50). Kui vara soetamisest on möödunud rohkem aega, siis on suurem tõenäosus, et selle turuhind on väliste tegurite mõjul muutunud, või on tehtud selle väärtust muutvaid parendusi. Sellistel juhtudel tekib risk, et soetusmaksumusest lähtuvalt hinnatud vara väärtust hakkab lahknema selle turuväärtusest.

Õiglase väärtuse meetodit on kahtlemata keerulisem rakendada, kui soetusmaksumusel põhinevat meetodit. Samuti on soetusmaksumusel kasutatav meetod võrreldes teiste

hindamismeetoditega odavam ja vähem ajakulu nõudev rakendada. Õiglase väärtuse meetod ja teised hinnangutel põhinevad meetodid vajavad hinnangute andmist ning see nõuab rohkem aega ja raha kui soetusmaksumuse kindlakstegemine ostuga seotud kulude alusel. (Lükk 2015: 22) Hinnangute andmisel tuleb arvestada sellega, et hinnangud peavad olema usaldusväärsed, sealjuures on hinnangute usaldusväärsust rahvusvahelises raamatupidamisstandardis seostatud nende mõistlikkusega (IFRS 2016: 6). Seetõttu kerkivad õiglase väärtuse meetodi kasutamisega üles küsimused otstarbekusest – kas selle rakendamisest saadav kasu kaalub üles selle kulud. Selline küsimus on eriti põhjendatud väikeettevõtete puhul, kelle jaoks võib igati olla piisav kasutada soetusmaksumisel põhinevat meetodikat. Väikeettevõtted, mille juhid on tugevalt hõivatud ettevõtte igapäevategevustega, vajavad varade väärtuse hindamiseks lihtsalt rakendatavat meetodikat, mis annab neile otsuste langetamiseks vajaliku info. Kulude kõrval tekitab ka küsimus, kas ettevõttel on võimekust, et õiglasel väärtusel põhinevat hindamismetoodikat korrektselt rakendada. (McCarthy 2004: 18)

Õiglase väärtuse kasutamise otstarbekust maa väärtuse hindamisel on võetud arvesse RTJ 6 (2017: 4) kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamisel. Juhul, kui ei ole võimalik kinnisvara investeeringu väärtust usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega hinnata õiglase väärtuse meetodil, siis tuleb juhendi järgi seda hinnata soetusmaksumuse meetodil. Hanni (2014: 37) on samuti rõhutanud õiglase väärtuse hindamisega seotud kulusid ja nende otstarbekust. Samuti märgib ta, et õiglase väärtuse meetodi rakendamiseks on vaja usaldusväärseid andmeid ja nendega seoses tekitab samuti küsimus selliste andmete hankimise kuludest. Siit võib järeldada, et kui ettevõttele ei ole võimalusi hankida õiglase väärtuse meetori rakendamiseks usaldusväärseid andmeid, ei siis ei ole mõtet seda teha ebausaldusväärsete andmetega, sest nii ei ole võimalik usaldusväärset tulemust saavutada.

Lükk (2015: 23) väidab, et õiglase väärtuse meetodit rakendatakse sageli varade puhul, millel eksisteerib aktiivne turg, näiteks bioloogilised varad põllumajandusettevõtetes. Sellisel juhul on võimalik õiglase väärtusena käsitleda turuhinda, mis muudab selle meetodi rakendamise lihtsamaks. Kui õiglase väärtuse meetodit on lihtne rakendada, siis sellistel juhtudel kaaluvad sellest saadavad kasud üles selle meetodi rakendamise kulud.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamise otstarbekuse üle otsustamisel tuleb võrrelda sellega kaasneva rahalise ja ajalise kulu ja saadava kasu suhet ning samuti õiglase väärtuse eeldavat hinnangu usaldusväärsust. Mida suurem on õiglase väärtuse meetodi rakendamise kulu, seda

suuremat kasu peab see andma, et meetodi rakendamine oleks otstarbekas. Hinnangu usaldusväärsus suurendab saadavat kasu, ebausaldusväärsus aga vähendab seda. Hinnangust saadava kasu juures tuleb arvestada ka seda, kes on hinnangu tarbijad. Näiteks kui ettevõtte on mitmeid omanikke või on ettevõttega seotud mitmeid olulisi väliseid osapooli, siis on õiglase väärtuse meetodi rakendamisest saadav kasu suurem. Kui aga on ainult üks omanik ja puuduvad olulised välised osapooled, on õiglase väärtuse meetodi rakendamise kasu väiksem ja seega on see vähem otstarbekas. (RTJ 6 2017: 4)

Õiglase väärtuse meetodi rakendatavus on tekitanud küsimusi varade, millega turul ei kaubelda, hindamisel. Sellisel juhul jäävad õiglase väärtuse hinnangud sõltuma ettevõtte juhatuse hinnangustest ning on suur oht vigade tekkimiseks. (Barth *et al.* 2001: 86) Seega on õiglase väärtuse rakendamine sobivam varade puhul, millega kaubeldakse aktiivselt. Õiglase väärtuse meetodi sobivus on problemaatiline, kui on tegemist väga spetsiifiliste varadega, mille sarnaseid teisi praktiliselt ei ole või millega tehakse tehinguid väga vähe (Jaijairam 2013: 5).

Emerson *et al.* (2010: 82) on seisukohal, et õiglase väärtuse meetodil saadud hinnangud sõltuvad mitmetest eeldustest, kuid samas vähendab selle metoodika rakendamine hinnangute sõltuvust vara omanikust. Seega tagab õiglase väärtuse meetodi rakendamine erinevatele omanikele kuuluvate varade väärtuse võrreldavuse.

Õiglase väärtuse meetodi eeliseks peetakse seda, et juhtidel on vähem võimalusi vara väärtusega manipuleerida, mõjutades varaga seotud tulusid. Siiski ei välista see sellist võimalust täielikult. (Emerson *et al.* 2010: 82) Flegm (2005: 12) väidab, et õiglase väärtuse meetodile üleminek raamatupidamises ei ole suutnud ära hoida ajaloo suurimaid raamatupidamisalaseid pettuseid, näiteks Enron, WorldCom, Qwest, Adelphia ja Tyco juhtumid, kuigi nendes pettuste peamiseks põhjuseks ei ole õiglase väärtuse meetodi kasutamine, vaid pigem eetikapõhimõtete kõrvale heitmine. Jaijairam (2013: 4) sõnul on soetusmaksumusel põhineva vara väärtusega võimalik juhtkonnal kergesti manipuleerida rakendades erinevaid amortisatsioonimäärasid. Kuna maad ei amortiseerita, siis maa väärtuse puhul selline võimalus puudub, mis maa puhul vähendab õiglase väärtuse meetodi eelist raskema manipuleeritavuse osas.

Õiglase väärtuse meetodi eeliseks on turuolukorra arvesse võtmine ning selline lähenemine arvestab investorite huvidega, sest enamuse investoreid lähtub oma analüüsis samuti

turuväärtusest (Emerson *et al.* 2010: 82). Sellest tulenevalt on vajadust kasutada õiglase väärtuse põhimõtet põhjendatud vajadusega kaitsta investorite ja laenuandjate huve, et raamatupidamisaruanded sisaldaksid nende jaoks väärtuslikumat informatsiooni (Flegm 2005: 12). Siinkohal aga tuleb arvestada, et õiglase väärtus sõltub tehingu osapoolte huvidest vara kasutamisel. Kuigi eksperdid võivad hinnata vara väärtuste lähtuvalt selle parimast kasutusest, siis võib ettevõtte juhatusel olla teistsugune huvi vara kasutada. (Hanni 2014: 35). Kui ettevõtte peaks vara müüma, siis selle uuel omanikul võib olla jällegi teistsugune ettekujutus, kuidas vara parimal viisil kasutada ja õiglase väärtus tema vaatenurgast võib olla erinev varasemalt hinnatust. Reed (2009: 17) toob välja, et igal potentsiaalsel ostjal võib olla erinev soov kinnistut kasutada. Seega eksperdi poole hinnatud õiglase väärtus ei tarvitse kokku langeda maa väärtusega ostja jaoks, sest ostja võib olla huvitatud kasutada maad teisel eesmärgil, kui eksperdi poolt aluseks võetud parim kasutusviis.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamine võtab arvesse majanduskeskkonna mõju vara väärtusele, seega tagab selle rakendamine, et vara väärtust hinnatakse lähtuvalt praegusest majanduskeskkonnast. Niimoodi vähendatakse võimalust, et vara väärtuse hinnang muutub vananenuks majandusolukorra muutuste tõttu. (Emerson *et al.* 2010: 82) See muudab küll vara väärtust ebastabiilsemaks, mida on peetud ka õiglase väärtuse meetodi nõrkuseks, kuid samas võib vara väärtuse kooskõla tegeliku majandusliku olukorraga pidada pigem selle meetodi tugevuseks (Damodaran 2012: 218). Siiski leidub seisukohti, et õiglase väärtuse meetod muudab varade väärtuseid ja seega raamatupidamisaruannete hinnanguid liigselt sõltuvateks majanduse lühiajalistest kõikumustest, sellise meetodi rakendamine võib majanduse langusfaasis tuua kaasa ettevõtte majandusnäitajate tugeva halvenemise, samas kui see võib olla põhjustatud varade väärtuse lühiajalisest alanemisest (Jaijairam 2013: 5).

Kasutusväärtuse meetodit on võimalik rakendada siis, kui ei õnnestu leida usaldusväärseid andmeid maa turuhindade või võrreldavate tehingute kohta. Kasutusväärtuse meetodi jaoks on vaja küll prognoosida maaga seotud rahavoogusid, kuid puudub vajadus koguda andmeid teiste sarnaste maatükkide kohta. Seega saab kasutusväärtuse meetodit rakendada spetsiifiliste ja vähelikviidsete maatükkide puhul, millega sarnaste kinnistuste tehingute kohta ei õnnestu andmeid leida. (Baker 2015: 338)

Kasutusväärtuse meetodit on kõige lihtsam rakendada kui maa eest teenitakse tulu rendi vormis. See tähendab, et maa omanik ise seda enda majandustegevuses ei kasuta, vaid annab tasu eest kasutada. (Devadoss, Manchu 2007: 2325)

Rahavoogudel põhineva meetodi rakendamise juures on probleemiks diskontomäära valik ja hindamistulemuse sõltuvus diskontomäära suurusest. Diskontomäära valik jääb paratamatult teatud ulatuses hinnanguliseks ning see suurendab hindamistulemuste subjektiivsust. (Espinoza, Morris 2013: 472)

Rahavoogudel põhineva meetodi kasutamine ei sobi hästi juhtudel, kui vara kasutamise eesmärgiks ei ole tulu teenimine. Ettevõtete vara puhul seda probleemi otseselt ei esine, kuna ettevõtte kasutavad vara tulu teenimise eesmärgil (Hitchner 2003: 252) Samas tuleb arvestada, et põllumajandusliku maa väärtust võivad suurendada selle mittepõllumajandusliku kasutamise võimalused. Maa mittepõllumajanduslikuks kasuks ei pea olema aga põllumajandusettevõtte, vaid see võib müüa maa uuele omanikule, kes hakkab seda teistel eesmärkidel kasutama. Rahavoogudel põhinev väärtuse hindamine aga ei võta arvesse sellist võimalust maa väärtuse suurenemisel.

Kokkuvõtlik võrdlus erinevate maa hindamise meetodite eeliste ja puuduste kohta on esitatud tabelis 2.

Tabel 2. Maa väärtuse hindamise meetodite eelised ja puudused (autori koostatud)

Meetod	Eelised	Puudused
Soetusmaksumuse meetod	Lihtne rakendada Sobib, kui maa soetamisest on möödas vähe aega Sobib, kui maa hind muutub vähe Sobib madala inflatsiooni korral Kõrge andmete usaldusväärsus	Ei sobi hästi, kui maa soetamisest on möödas palju aega Ei sobi hästi, kui maa hind muutub kiiresti Ei sobi kõrge inflatsiooni puhul
Õiglase väärtuse meetod	Sobib, kui maa soetamisest on möödas palju aega Sobib, kui maa hind muutub kiiresti Tulemused kooskõlas majandusolukorra muutustega	Vajab andmeid turuväärtuse või võrreldavate tehingute kohta Ei sobi hästi spetsiifiliste omadustega kinnistute hindamisel Keeruline ja kulukas rakendada Erienvad hindajad saavad erinevaid tulemusi Tulemuste sõltuvus hindade lühiajalistest kõikumistest
Kasutusväärtuse meetod	Sobib, kui maa eest teenitakse renditulu Sobib spetsiifiliste omadustega kinnistuste jaoks	Ei sobi hästi, kui maa kasutamise eesmärgiks ei ole tulu teenimine Ei arvesta mittepõllumajanduslikku väärtust Tulemuse sõltuvus diskontomäärast

Need tulemused kinnitavad varem esitatud seisukohta, et soetusmaksumuse meetod on lihtne, odav ja usaldusväärsetel andmetel põhinev, kuid see sobib oludes, kus maa hind muutub vähe. Muutlikes oludes või kui maa soetamisest on möödunud rohkem aega, on sobiva õiglase väärtuse meetod, mida on aga keerulisem ja kulukam rakendada ning mis nõuab andmete olemasolu tehingute kohta sarnaste maatükkidega.

Maa väärtuse hindamismeetodi valiku juures tuleb arvestada, et kui varem on juba maa väärtus ühe meetodiga hinnatuna raamatupidamises arvele võetud, siis peavad raamatupidamisearvestuses kasutatava hindamismeetodi muutumiseks olema kaalukad põhjendused. IFRS (2016: 36) järgi on arvestusmeetodi muutmine lubatav kui seda nõuab IFRS'i muudatuse või kui selle tulemusena „annavad finantsaruanded usaldusväärset ja asjakohasemat infot tehingute, muude sündmuste või olukordade mõju kohta ettevõtte finantsseisundile, -tulemusele või rahavoogudele.“ Seega ei ole lubatud asendada usaldusväärsemat hindamismeetodit vähem usaldusväärsema vastu.

2. MATERJAL JA METOODIKA

Käesoleva magistritöö eesmärk on illustreerida õiglase väärtuse meetodi rakendamise mõju põllumajandusmaa väärtusele ja leida selle meetodi rakendamisest tulenev mõju ettevõtte bilansi struktuurile. Magistritöö puhul on tegemist kvantitatiivse uurimistööga, milles uuritakse kolme põllumajandusettevõtet, milleks on Saaremetša OÜ, Idavere Mõis OÜ ja Rabaveere Farm OÜ. Kõik kolm ettevõtet tegutsevad Lääne-Viru maakonnas. Ettevõtted on müügitulu poolest sarnase suurusega.

OÜ Idavere Mõis ja Rabaveere Farm OÜ on siiani arvestanud põllumajandusliku maa väärtust soetusmaksumuse alusel ning ei ole varasemalt maa väärtust ümber hinnanud. OÜ Saaremetša on 2016. aastal maad osaliselt ümber hinnanud kasutades õiglase väärtuse meetodit. OÜ Saaremetša kasutas selleks kinnisvara eksperte tellides vastavasisulise maade hindamise akti OÜ Uus Maa Kinnisvarabüroolt. OÜ Saaremetša analüüsis võrdleb autor 2016. aasta ja praeguse õiglase väärtuse erinevust. Õiglase väärtuse meetodit on kasutanud kõik kolm ettevõtet teiste varade, näiteks valmistoodangu või bioloogiliste varade, väärtuse hindamisel.

Saaremetša OÜ on asutatud 1996.a. Ettevõtte näol on tegemist Kadrina vallas Tirbiku külas tegutseva ettevõttega. Ettevõttele kuuluvad maad paiknevad Rakvere ja Kadrina vallas. 2019.a. seisuga töötas ettevõttes 7 inimest, 2020.a. lõpuks on töötate arv suurenenud 8-ni. Ettevõttel on kolmeliikmeline juhatuse. Saaremetša OÜ peamisteks tegevusaladeks on piimatootmine ja teraviljakasvatuse. 2019.a. toodeti 621 t piima, 374 t teravilja ja 16,6 t rapsi. 2019.a. oli ettevõtte müügitulu 461 470 eurot ning kasum 90 717 eurot. Tulevikus on ettevõttel plaanis suurendada külvipinna hulka ning laiendada ka piimakarja. (OÜ Saaremetša 2020)

Idavere Mõis OÜ asutati 1993.a. Ettevõtte asukohaks on Idavere küla Haljala vallas. Idavere Mõis OÜ maad asuvad samuti Haljala vallas. 2019.a. oli ettevõttes 10 töötajat. Ettevõttel on üheliikmeline juhatuse. Idavere Mõis OÜ tegeleb piima, liha ja teravilja tootmisega. Kasvatatakse suvi- ja taliteravilja ning hernest ja varutatakse loomadele sööta. 2019.a. oli Idavere Mõis OÜ müügitulu 413 823 eurot ning kahjum 30 233 eurot. Tulevikus on ettevõttel plaanis jätkata samade tegevusaladega (Idavere Mõis OÜ 2020)

Rabaveere Farm OÜ asutati 2003.a. Ettevõtte asukoht on Viru-Nigula alevikus Viru-Nigula vallas. Ettevõttele kuuluvad maad asuvad samuti Viru-Nigula vallas. Ettevõttel palgalist tööjõudu ei kasuta, vaid selle asemel ostetakse teenuseid teistelt ettevõtetelt. Rabaveere Farm OÜ tegeleb teravilja-, kaunvilja- ja õlitaimeseemnete kasvatusena. 2019.a. müügitulu oli 534 274 eurot, mille juures kujunes kasumiks 149 614 eurot. Tulevikus on ettevõttel plaanis jätkata samade tegevustega. (Rabaveere Farm OÜ 2020)

Magistritöö kolmandas peatükis viiakse läbi maa väärtuse hindamine õiglase väärtuse meetodil. Kuna õiglase väärtuse meetodi rakendamise juures on vajalik võtta arvesse selle otstarbekust, siis ei rakendata seda meetodit kinnistute puhul, mis ei sisalda haritavat maad või on väga väikse suurusega, mille väärtuse ümberhindamine mõjutaks ettevõttele kuuluva maa väärtust vaid tagasihoidlikul määral. Milliseid kinnistuid iga ettevõtte puhul ümberhindamisest välja jäeti, on märgitud alapeatükis 3.1.

Õiglase väärtusena käsitletakse turuhinda. Selline lähenemine on valitud põhjusel, et hinnatavate maatükkide kohta ei ole sõlmitud siduvaid müügilepinguid. Seega pole otseselt võimalik teada saada, kui palju ostja on valmis nende maatükkide eest maksma. Turuhindade puhul eeldatakse, et ostja on nõus hinnatavate maatükkide eest maksma sarnast hinda nagu teiste samasuguste omadustega maatükkidega tehtud tehingute korral.

Maa turuhinna leidmisel on võetud aluseks Maa-ameti kinnisvaratehingute andmebaasis toodud hinnastatistika. Töö autoril puudus võimalus kasutada andmeid üksikute tehingute kohta. Selle asemel on kasutatud mediaanhindasid vastavalt maa asukohale omavalitsusüksuse täpsusega. Kasutatakse hindasid pindalaühiku kohta (eurot/ha). Eeldatakse, et erineva suurusega maatüki hinda on võimalik arvutada, kui selle hind pindalaühiku kohta korrutatakse maatüki pindalaga.

Analüüsi aluseks on võetud 2020.a. ja 2021.a. hinnastatistika kuni perioodini 6.04.2021. Eeldatakse, et nimetatud on piisavalt lühike, et mitte arvestada maa väärtuse muutuseid selle perioodi jooksul. Seega eeldatakse, et kõik nimetatud perioodil tehtud tehingud vastavad sarnasele üldisele hinnatasemele.

Kuna hinnatavad maatükid on oma omaduste poolest erinevad, siis ei ole nende kõikide puhul väärtus pindalaühiku kohta tõenäoliselt sarnane. Sellest tulenevalt korrigeeritakse maatükkide väärtuseid vastavalt selle erinevatele omadustele. Korrigeerimise aluseks on võetud käesoleva töö alapeatükis 1.2 käsitletud maa väärtust mõjutavad tegurid.

Maa põllumajandusliku potentsiaali võetakse arvesse mullastiku andmete põhjal. Eeldatakse, et mullastikust sõltub maa saagikus, millest omakorda sõltub selle tulupotentsiaal. Mullastiku juures on võetud aluseks, et Lääne-Viru maakonnas on keskmine boniteet 46 punkti. 2019.a. haritava maa turuülevaate kohaselt mõjutab boniteedi väärtuse muutus 1 protsendipunkti võrra haritava maa väärtust 33,3 eurot/ha. (Maa-amet 2020: 23) Kõrgema boniteediga maadel on kõrgem väärtus.

Mullastiku hindamiseks saadi andmed Eesti maakatastri maa kvaliteedi ja hindamise kaardist. Selle põhjal on määratud iga kinnistu kaalutud keskmine boniteet võttes arvesse selle kinnistu jagunemise erineva boniteediga mullastike vahel. Iga kinnistu kohta on võetud arvesse kuni kolme erinevat mullastiku, millele on kaardi järgi autori poolt määratud protsent pindala järgi.

Maa sobivust erinevate kultuuride kasvatamiseks arvestatakse selle kõlvikulise koosseisuga, mille kohta saadakse andmeid Maa-ameti kaardirakendusest. Maa kõlvikulise koosseisu juures arvestatakse sellega, et looduslike rohumaade väärtus on keskmiselt 2 korda väiksem kui põllumaal (Maa-amet 2020: 17). Seega rohumaade pindala arvestamisel korrutatakse see koefitsiendiga 0,5.

Metsamaa keskmine tehinguhind on Lääne-Viru maakonnas perioodil 01.01.2020-06.04.2021 olnud 4 150 eurot/m² ning mediaanhind 3 162 eurot/m². Seega on keskmise hinnapoolest metsamaa väärtus on olnud sarnane haritava maa hinnaga, metsamaa mediaanhind on aga olnud madalam kui haritaval maal. Metsmaale on iseloomulik, et selle väärtus pinnaühiku kohta võib sõltuvalt seal kasvavast metsast rohkem erineda kui põllumaa puhul. Kui kinnistul kasvab raieküps mets, siis on selle kinnistu väärtus keskmisest tunduvalt kõrgem. Sellele annavad kinnitust metsamaa tehingustatistika andmed. Lääne-Viru maakonnas on metsamaa tehingute hinnad perioodil 01.01.2020 – 06.04.2021 olnud vahemikus 167– 14 967 eurot/ha. Samas haritava maa tehinguhinnad jäävad vahemikku 1 093 – 6 417 eurot/ha.

Kuna käesoleva töö eesmärgiks ei ole metsamaa hindamine ja selle osakaal hinnatavates katastriüksustel on väga väike, siis käesoleva töö analüüsi jaoks loetakse metsamaa väärtus võrdseks põllumaa väärtusega. Seega kasutatakse metsamaa pindala arvestamise koefitsienti 1.

Muu maa puhul võib selle kasutusotstarve olla erinev, kuid see pole andmetes täpsemalt teada. Sellega seondult kasutatakse muu maa pindala arvestamisel koefitsienti 0,3.

Seega kõlvikulise koosseisu arvestamine võimaldab arvutada maatüki korrigeeritud pindala järgmise valemi põhjal:

$$S_{korr} = S_{har} + 0,5 * S_{roh} + S_{mets} + 0,3 * S_{muu} \quad (2.1.)$$

kus S_{korr} on maatüki korrigeeritud pindala;

S_{har} – haritava maa pindala;

S_{roh} – loodusliku rohumaa pindala;

S_{mets} – metsamaa pindala;

S_{muu} - muu maa pindala.

Juurdepääsetavuse ning krundi kuju andmed saadakse Eesti maakatastri kaardilt. Vastavalt sellele alandatakse halva juurdepääsetavusega kruntide puhul maa väärtust 5% võtta. Ebakorrapärase kujuga kruntide puhul alandatakse samuti maa väärtust 5% võrra.

Maa pinna kallaku alusel alandaks väärtust kõrgema kallakusega kruntidel. Selle puhul lähtutakse Maa-ameti kaardil olevatest samakõrgusjoontest. Kui kõrguste vahe krundil on üle 5m, siis vähendatakse maa väärtust 5% võrra. Kui krundil esineb järsu kallakuga alasid, siis vähendatakse maa väärtust veel 5% võrra.

Suuruse järgi on 2019.a. haritava maa turuülevaate kohaselt kõrgema väärtusega suuremad krundid. Maatüki pindala suurenemine 1 ha võrra suurendab selle väärtust 9,6 eurot/m². Madalaima ja kõrgeima pindalaklassi maatükkide keskmine hind erineb umbes 500 eurot/m². (Maa-amet 2020: 24) Maatükki suuruse mõju arvestamisel lähtutakse antud omavalitsuse keskmisest haritava maatüki suurusest tehingustatistikas. Vastavalt suuruse erinevusele keskmisest korrigeeritakse hinnatava maatüki hinda alla või ülespoole. Maksimaalne kohanduse suurus on piiratud tasemel 500 eurot/m².

Krundi mittepõllumajanduslikku potentsiaali ei hinnata. Seega ei võeta arvesse maatükkide esteetilist väärtust, ega selle sobivust jahinduseks või muudeks vaba aja veetmisega seotud tegevusteks.

Asukohaga seotud tegurite puhul eeldatakse, et need sisalduvad piirkonna tehingute hindades. Võrdlevate tehingute hinnad on võetud omavalitsusüksuse täpsusega, seega

eeldatakse, et ühe omavalitsuse piires on kauguse ja sõiduaeg linnapiirkonda, rahvastik piirkonnas ning põllumajandusettevõtete arv piirkonnas samaväärsed.

Makromajanduslikke tegureid nagu inflatsioon, intressimäärad ja krediidi kättesaadavus uuringus ei arvestata. Kuna hindamise aluseks olevad võrdlevad tehingud on perioodist 01.01.2020-06.04.2021, siis eeldatakse, et selle jooksul ei ole makromajanduslikud tingimused muutunud.

Kuna kohalikud maksuerisused Eestis puuduvad, siis seetõttu nende mõju maa väärtusele ei ole arvestatud. Põllumajandustoetuste taseme juures eeldatakse, et need laienevad kõikidele haritavatele maaüksustele võrdsel määral. Töö autor kontrollis hinnatavate maatükkide kõlbulikkust põllumajandustoetustele PRIA põllumassiivide alusel. Hinnatavad põllumaad kuuluvad enamasti toetuseks kõlbulike põllumassiivide hulka 90-100%. Üksikute kinnistute puhul on see protsent väiksem, kuid nende maade puhul on suures osas tegemist looduslike rohumaaade, metsamaade või muude maadega. Kuna maa kõlvikulist koosseisu on juba eelnevalt arvesse võetud, siis maa kõlbulikkust PRIA toetustele täiendavalt ei arvestata.

Kõikide eelnevalt tegurite mõjul liidetakse või lahutatakse arvestuse aluseks olevale maa mediaanhinnale kohalikus omavalitsuses. Selliselt saadakse korrigeeritud maa väärtus pindalaühiku kohta. Maa õiglane väärtus saadakse selle korrutamisel korrigeeritud pindalaga ning see avaldub järgmise valemiga:

$$Väärtus_{õigl} = Väärtus_{kor} * S_{kor} \quad (2.2.)$$

kus $Väärtus_{õigl}$ on maa õiglane väärtus;

$Väärtus_{kor}$ – korrigeeritud väärtus pindalaühiku kohta;

S_{kor} – korrigeeritud pindala.

Iga põllumajandusettevõtte kohta liidetakse selle erinevate kinnistute õiglased väärtused. Juhul, kui mõne kinnistu puhul õiglast väärtust ei hinnatud, siis kasutatakse selle kinnistu kohta soetusmaksumust. Saadud maatükkide väärtuste summana saadakse antud ettevõttele kuuluva maa väärtus tervikuna.

3. ÕIGLASE VÄÄRTUSE MEETODI RAKENDAMINE PÕLLUMAJANDUSMAA HINDAMISEL

3.1. Kinnistute pindala korrigeerimine

Käesolevas alapeatükis uurib autor ettevõtete katastriüksuste andmeid, kus eristatakse haritavat maad, looduslikku rohumaad, metsamaad ja muud maad. Kuna kinnistuste kõlvikuline koosseis on erinev, siis korrigeeritakse (valem 2.1.) iga maaüksuse pindala eraldi. Tabelites 3,4 ja 5 jätab autor osad lahtrid tühjaks, kuna nende katastriüksuste puhul pole tegemist põllumaaga, mida autor ei hinda. Samuti on tühjad lahtrid, kui kinnistul puudub vastav maa kõlvikuline koosseis. Näiteks kogu kinnistu on haritav maa, mistõttu ei ole maaüksusel looduslikku põllumaad, metsamaad ega muu maad.

Saaremetša OÜ-le kuulub 10 kinnistut, mille kogupindala on 289,13 ha. Sellest kõige suurema osa – 173,71 ha moodustab haritav maa. Looduslikku rohumaad on kokku 82,79 ha, metsamaad 16,07 ha ja muud maad 16,53 ha. Tabeli 3 viimases lahtris on välja toodud korrigeeritud pindala, mis on saadud valemi 2.1 kasutamisel.

Tabel 3. Saaremetša OÜ kinnistute pindala, ha (autori koostatud Saaremetša OÜ andmetel)

Kinnistu nimi	Pindala kokku	Sellest haritav maa	Sellest looduslik rohumaad	Sellest metsamaa	Sellest muu maa	Korrigeeritud pindala (valem 2.1.)
Paulukse	10,15	9,80	0,35			9,98
Raba	3,26	1,21	1,84	0,18	0,03	2,32
Lantesoo	6,60		5,92	0,46	0,22	3,49
Põllu	1,63	1,45	0,10		0,09	1,53
Saaremetša	7,39		0,32	2,53	4,54	
Neeruti Suurfarm	32,00	26,68	1,67	3,60	0,05	31,13
Talli	31,44	28,56	0,82		2,06	29,59
Suurfarmi	192,78	106,01	71,77	5,46	9,54	150,22
Kruusiaugu-Madise	1,34			1,32		
Kriskametsa	2,54			2,52		
Kokku	289,13	173,71	82,79	16,07	16,53	228,26

Nendest kinnistutest ei hinnata Saaremetša kinnistut, millel paikneb laudahoone. Samuti ei hinnata Kruusiaugu-Madise ja Kriskametsa kinnistuid, mis koosnevad vaid metsamaast.

Tabelis 3 toodud korrigeeritud pindaladest on näha, et korrigeeritud pindalad jäävad tegelikust pindalast väiksemaks kinnistutel, millel on suhteliselt palju looduslikku rohumaad. Kõige suurem vähenemine toimub Suurfarmi kinnistul ja Lantesoo kinnistul.

Idavere Mõis OÜ-le kuulub 19 kinnistut, mille kogupindala on 372,40 ha. Sellest põllumaa moodustab 333,21 ha, looduslik rohumaad 6,84 ha ja metsamaad 12,57 ha (tabel 4). Nendest kinnistutest ei hinnata Lao, Väetiselao, Kaldma, Naki ja Ida kinnistuid, mis ei sisalda põllumaad. Kuna Idavere Mõis OÜ puhul koosnevad hinnatud kinnistud peaaegu täielikult vaid põllumaast, siis selle ettevõtte puhul kinnistute tegelikud ja korrigeeritud pindalad erinevad üksteisest vähe.

Tabel 4. Idavere Mõis OÜ kinnistute pindala, ha (autori koostatud Idavere Mõis OÜ andmetel)

Kinnistu nimi	Pindala kokku	Sellest haritav maa	Sellest looduslik rohumaad	Sellest metsamaa	Sellest muu maa	Korrigeeritud pindala (valem 2.1.)
Hobuseraua maaüksus	49,97	47,13	0,08	1,34	1,42	48,94
Lao	0,65					
Mäekünga	17,67	17,51	0,13		0,03	17,58
Naki	0,24					
Nisu	4,31	4,31				4,31
Põllu	5,31	5,20	0,02		0,09	5,24
Rajapõllu	16,08	15,94			0,14	15,98
Seene	6,45	6,43			0,02	6,44
Väetiselao	0,58					
Ida	10,25					
Kaera	3,11	3,08			0,07	3,10
Kaku	8,77	8,55			0,22	8,62
Kaldma	1,40					
Keskuse	50,00	46,26	0,41	0,01	3,33	47,47
Kirsi	6,24	6,22			0,01	6,22
Koolimaja	20,56	19,85			0,70	20,06
Langimäe	50,00	37,78	5,06	3,71	3,44	45,05
Annuse	119,31	113,45	1,14	1,62	3,10	116,57
Põdrapulli	1,50	1,50				1,50
Kokku	372,40	333,21	6,84	6,68	12,57	347,08

Rabaveere Farm OÜ-le kuulub 29 kinnistut, mille pindala on kokku 238,78 ha. Sellest haritav maa moodustab 190,33 ha, looduslikku rohumaad on 15,02 ha, metsamaad 25,70 ha

ja muud maad 6,20 ha (tabel 5). Hindamisest jäävad välja Uustalu, kinnistu, mis ei sisalda haritavat maad, Pargi tn 6 kinnistu, mille puhul on tegemist korteriomandiga ja Vana-Kunda tee, mis on transpordimaa. Nagu ka teiste ettevõtete puhul erineb Rabaveere Farm OÜ puhul korrigeeritud pindala kinnistu tegelikust pindalast suhteliselt rohkem, siis kui kinnistul on palju looduslikku rohumaad. Sellised kinnistud on Tennu 2, Lepikpõllu 2 ja Pihlaka 1.

Tabel 5. Rabaveere Farm OÜ kinnistute pindala, ha (autori koostatud Rabaveere Farm OÜ andmetel)

Kinnistu nimi	Pindala kokku	Sellest haritav maa	Sellest looduslik rohumaad	Sellest metsamaa	Sellest muu maa	Korrigeeritud pindala (valem 2.1.)
Tennu 1	6,34	6,20		0,03	0,11	6,26
Tennu 2	15,22	2,30	5,76	6,79	0,37	12,08
Tennu 3	7,50	7,21	0,23		0,06	7,34
Pärnaõie	0,94	0,94				0,94
Põllutalu	0,67	0,67				0,67
Uustalu	3,28			3,28		
Lepikpõllu 1	5,44	5,44				5,44
Lepikpõllu 2	14,62	2,90	4,11	7,15		12,11
Lepikpõllu 3	6,41	6,24	0,11		0,06	6,31
Pihlaka 1	2,67	0,06	1,06		0,48	0,73
Pihlaka 2	17,01	15,81		0,89	0,31	16,79
Rõõmurõnga	17,10	16,91			0,19	16,97
Linnu	12,86	8,72	2,54	1,57	0,03	11,57
Pargi tn 6						
Teepõllu	14,74	14,44		0,11	0,19	14,61
Saarepõllu	9,69	8,05	0,01	1,62	0,01	9,68
Ojaääre	29,35	28,81	0,35	0,04	0,15	29,07
Uustalu	9,13	9,13				9,13
Eviita	4,12	4,12				4,12
Joosepi	2,06	2,03			0,03	2,04
Vanajaagu	1,10	0,52	0,38	0,18	0,02	0,90
Salupõllu	9,79	9,60		0,10	0,09	9,73
Tipu	24,08	23,18		0,03	0,87	23,47
Hativati	6,53	1,51		3,12	1,90	5,20
Parklapõllu	1,40	1,10	0,10		0,20	1,21

Tabel 5 (jätk). Rabaveere Farm OÜ kinnistute pindala, ha (autori koostatud Rabaveere Farm OÜ andmetel)

Kinnistu nimi	Pindala kokku	Sellest haritav maa	Sellest looduslik rohumaa	Sellest metsamaa	Sellest muu maa	Korrigeeritud pindala (valem 2.1.)
Vana-Kunda tee						
Määrimaa	3,23	2,91			0,32	3,01
Lembitu	12,60	10,63	0,37	0,79	0,81	11,85
Kokku	238,78	190,33	15,02	25,70	6,20	222,13

Järgnevalt vaadeldakse haritava maa tehingustatistikat maakondade ning Lääne-Viru maakonna omavalitsuste kohta. Lääne-Virumaa on haritava maa hindade poolest Eestis üks kõrgmaid. Pinnaühiku mediaanhinna poolest (4 069 eurot/ha) ollakse Võru ja Viljandi maakonna järel kolmandal kohal. Pinnaühiku keskmise hinna poolest (4 115 eurot/ha) on aga Lääne-Viru maakond Eestis esimesel kohal. Uuritaval perioodil on maakonnas tehtud haritava maa kinnistutega 233 tehingut, mis on võrreldes teiste maakondadega kõrgem tehinguaktiivsus. Kõrge tehinguaktiivsus muudab maa väärtuse hindamist usaldusväärsemaks, sest võrdlevad hinnad põhinevad suuremal hulgal tehingutel ning üksikute tehingute hinnad mõjutavad hindamise tulemust suhteliselt vähem.

Tabel 6. Eesti maakondade haritava maa tehingustatistika 01.01.2020-06.04.2021 (autori koostatud Maa-ameti andmetel)

		Pinnaühiku hind (eurot/ha)				
Maakond	Tehingute arv	Min	Max	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
Harju maakond	124	391	6 977	3 522	3 640	1 368
Hiiu maakond	21	703	5 357	2 500	2 481	1 046
Ida-Viru maakond	38	914	7 002	3 117	3 500	1 457
Jõgeva maakond	93	500	7 143	3 643	3 861	1 234
Järva maakond	135	122	7 386	3 781	3 624	1 088
Lääne maakond	95	1 093	6 417	2 719	2 854	904
Lääne-Viru maakond	233	455	6 671	4 069	4 115	981
Põlva maakond	71	529	7 102	3 741	4 062	1 100
Pärnu maakond	179	137	7 415	3 103	3 066	1 349
Rapla maakond	144	258	6 567	3 538	3 448	1 235
Saare maakond	229	252	6 000	2 564	2 535	749
Tartu maakond	203	186	7 314	4 144	4 045	1 346
Valga maakond	40	1 240	6 368	4 005	4 084	1 002
Viljandi maakond	77	164	6 250	4 142	4 050	940
Võru maakond	100	1 084	7 440	4 323	4 110	1 120

Lääne-Virumaa omavalitsusüksustest on kõige kõrgemad haritava maa tehingu hinnad olnud Vinni vallas. Teisele kohale jääb Tapa vald ning kolmandale-neljandale kohale Väike-Maarja vald ja Kadrina vald. Kadrina vallas on ka töös uuritavatel põllumajandusettevõtetel kinnistuid. Tabelis 7 on näha, et kõige madalamate tehinguhindadega on Haljala vald, milles paiknevad Idavere Mõis OÜ kinnistud. Nimetatud maakonna madalad tehinguhinnad on põhjuseks, miks Idavere Mõis OÜ kinnistute puhul jääb töös hinnatav õiglane väärtus pindalaühiku kohta võrreldes ülejäänud kahe ettevõttega madalamaks. Rakvere linna andmeid ei ole tabelis 7 toodud, kuna tegemist on linnalise asulaga.

Tabel 7. Lääne-Virumaa omavalitsusüksuste haritava maa tehingustatistika 01.01.2020-06.04.2021 (autori koostatud Maa-ameti andmetel)

Maakond	Tehingute arv	Pinnaühiku hind (eurot/ha)				
		Min	Max	Mediaan	Keskmine	Standardhälve
Haljala vald	15	455	4 284	3 000	2 818	1 046
Kadrina vald	21	2 162	4 839	4 042	3 849	765
Rakvere vald	16	3 000	6 671	4 489	4 381	1 014
Tapa vald	23	591	6 079	4 093	4 070	1 218
Vinni vald	83	2 313	6 010	5 192	4 781	635
Viru-Nigula vald	54	1 637	4 800	3 600	3 477	538
Väike-Maarja vald	23	2 155	5 682	4 069	4 034	875

Maa-ameti tehingustatistika kohaselt on keskmine maatüki suurus olnud perioodil 01.01.2010-06.03.2021 Lääne-Virumaal kõige suurem Tapa vallas 17,0 ha. Sellele järgnevad Väike-Maarja vald 14,8 ha, Viru-Nigula vald 13,5 ha, Rakvere vald 13,0 ha, Vinni vald 12,8 ha, Haljala vald 12,3 ha. Tunduvalt väiksem on keskmine maatüki suurus olnud Kadrina vallas, kus see on olnud 6,4 ha.

Tabeli 8 andmete kohaselt on Saaremetša OÜ kinnistutel mullastiku keskmine perspektiivne boniteet enamasti vahemikus 45-53 punkti, vaid ühel Raba kinnistul on see 38,3 punkti. Seega enamus antud ettevõtte kinnistutest on Lääne-Viru maakonnaga võrreldes keskmisest parema mullastikuga. Tabelistes 8-10 kasutatavate mullastike lühendite selgitused on esitatud lisas 1.

Tabel 8. Saaremetša OÜ kinnistute mullastike andmed (autori koostatud Maa-ameti mullastikukaardi andmetel)

Kinnistu nimi	Mullastik (sulgudes perspektiivne boniteet)	Keskmine boniteet
Paulukse	100% Ko (53)	53,0
Raba	70% Krg (32), 30% M' (43)	38,3
Lantesoo	50% M' (48), 50% M" (43)	45,5
Põllu	70% KI (53), 50% KIg (48)	51,1
Neeruti Suurfarm	60% Ko (58), 30% Kr (36), 10% Kog (53)	50,9
Talli	60% K (48), 40% Ko (58)	52,0
Suurfarmi	50% M' (53), 30% Kr (42), 20% Kg; Kog (46)	48,3

Idavere Mõis OÜ kinnistutest on parima keskmise perspektiivse boniteediga Põllu kinnistu (58,8 punkti), millele järgnevad Kirsi (56,0 punkti) ja Langimäe (51,0 punkti). Kõige kehvema mullastikuga on Põdrapulli (36,9 punkti), mis on ainuke kinnistu, mille keskmine perspektiivne boniteet jääb alla 40 punkti. Võrreldes Saaremetša OÜ-ga on Idavere Mõis OÜ kinnistute mullastikes rohkem varieeruvust, kuid ka selle ettevõtte puhul, nagu on näha tabelis 9, on enamus kinnistutest maakonna keskmisega võrreldes parema viljakusega.

Tabel 9. Idavere Mõis OÜ kinnistute mullastike andmed (autori koostatud Maa-ameti mullastikukaardi andmetel)

Kinnistu nimi	Mullastik (sulgudes perspektiivne boniteet)	Keskmine boniteet
Hobuseraua maaüksus	60% Ko (48), 40% LP (55)	50,8
Mäekünga	50% Ko(K) (47), 25% LP (53), 25% LkI (40)	46,8
Nisu	70% KI (44), 30% Kr;L (35)	41,3
Põllu	70% Ko (60), 30% KI (56)	58,8
Rajapõllu	75% M"; M' (46), 25% GI (33)	42,8
Seene	75% K (46), 25% Kor (K) (44)	45,5
Ida	40% LP (56), 30% Kor (K) (44), 30% Kr (38)	47,0
Kaera	100% Ko;KI (49)	49,0
Kaku	100% M"; M' (46)	46,0
Keskuse	40% Kor (K) (44), 40% K (48), 20% LP (56)	48,0
Kirsi	100% Ko (K) (56)	56,0
Koolimaja	80% KI (44), 20% K (48)	44,8
Langimäe	40% K (48), 30% KIg (53), 30% Ko (52)	51,0
Annuse	70% Kor (K) (44), 30% K; Kh" (43)	43,7
Põdrapulli	70% GI (33), 30% M"; M' (46)	36,9

Tabelis 10 on esitatud Rabaveere Farm OÜ kinnistute mullatiku boniteedid, millest selgub, et kõrgeima mullastiku boniteediga on Lembitu (56,4 punkti), sellele järgnevad Põllutalu (55,0 punkti), Vanajaagu (55,0 punkti) ja Parklapõllu (55,0 punkti).

Tabel 10. Rabaveere Farm OÜ kinnistute mullastike andmed (autori koostatud Maa-ameti mullastikukaardi andmetel)

Kinnistu nimi	Mullastik (sulgudes perspektiivne boniteet)	Keskmine boniteet
Tennu 1	60% Lkl (33), 40% KI (44)	37,4
Tennu 2	60% M"; M' (53), 40% GI (33)	45,0
Tennu 3	80% Ko (53), 20% K; Kr (43)	51,0
Pärnaõie	60% M' (46), 20% Go (48), 20% Ko (55)	48,2
Põllutalu	100% Ko (55)	55,0
Lepikpõllu 1	70% KI (44), 30% Kr;K (37)	41,9
Lepikpõllu 2	60% M"; M' (53), 40% Go (48)	51,0
Lepikpõllu 3	60% Ko (50), 40% K; Kr (43)	47,2
Pihlaka 1	70% LkIg (33), 30% LkI (37)	34,2
Pihlaka 2	50% LkI (37), 30% KI (44), 20% Ko (62)	44,1
Rõõmurõnga	80% Ko (53), 20% K (48)	52,0
Linnu	80% Kog (46), 20% Kh" (20)	36,8
Teepõllu	100 % KI (44)	44,0
Saarepõllu	70% Ko (50), 30% K (35)	45,5
Ojaääre	70% KI (40), 30% Ko (50)	43,0
Uustalu	100% K; Kr (42)	42,0
Eviita	100% Ko (52)	52,0
Joosepi	50% Ko (52), 50% KIg (48)	50,0
Vanajaagu	100% Ko (55)	55,0
Salupõllu	70% Kr (39), 30% Ko (53)	43,2
Tipu	40% M'; M" (35), 40% Kr(1) (30), 20% Go (42)	34,4
Hativati	40% Krg; Kg (30), 30% M'; M" (35), 30% GI (33)	32,4
Parklapõllu	100% Kog (55)	55,0
Linnukaevu	100% Kog (46)	46,0
Määrimaa	40% Go (48), 30% Kog (52), 30% M"; M' (46)	48,6
Lembitu	70% Ko (60), 30% K (48)	56,4

Kõige madalama perspektiivse boniteediga on Hativati (32,4 punkt), Pihlaka 1 (34,2 punkti) ja Tipu (34,4 punkti). Rabaveere Farm OÜ puhul on võrreldes teiste ettevõttega mitmeid väga hea mullastikuga, kuid samas ka suhteliselt rohkem madala perspektiivse boniteediga kinnistuid.

3.2 Maa õiglase väärtuse arvutamine

Tabelis 11 on esitatud Saaremetsa OÜ kinnistuste väärtuse hindamise tulemused õiglase väärtuse meetodil. Autor selgitab väärtuse hindamist Talli kinnistu näitel. Lähtehinnaks on Kadrina valla haritava maa tehingute mediaanhind 4 042 eurot/ha. Juurdepääs kinnistule on hea, seetõttu ei ole põhjust sellega põhjal hinda korrigeerida. Kinnistu on aga ebakorrapärase kujuga, mistõttu on selle väärtust alandatud 5% võrra. Maapinna kallakuse tõttu on väärtust alandatud veel täiendavad 5% võrra. Tegemist on omavalitsuse keskmisega võrreldes suurema maatükiga (pindala 31,44 ha, Kadrina vallas keskmiselt 6,4 ha) ja sellest tulenevalt on suurendatud Talli kinnistu väärtust 240 eurot/ha. Keskmise boniteet Talli kinnistul on 52,0 punkti, kuid Lääne-Viru maakonnas keskmiselt on see 46 punkti. Seega mullastiku arvelt on suurendatud Talli kinnistu väärtust 200 eurot/ha. Korrigeerimiste tulemusena saadakse Talli kinnistu väärtuseks 4078 eurot/ha. Talli kinnistu korrigeeritud pindala on 29,6 ha, mille põhjal saadakse selle väärtuseks 120 659 eurot.

Tabel 11. Saaremetsa OÜ kinnistute väärtuse hindamise tulemused (autori koostatud)

	Korrigeeritud hind, eurot/ha	Jp	Geo	Kal	Suurus	Boniteet	ha hind	Algne pindala	Korrigeeritud pindala (Valem 2.1.)	Väärtus, eurot
Paulukse	4489	0	0	-5%	-27	233	4470	10,15	10,0	44 591
Raba	4042	0	0	-10%	-30	-256	3351	3,26	2,3	7 772
Lantesoo	4042	0	0	0	2	-17	4027	6,6	3,5	14 039
Põllu	4489	0	0	0	-109	503	4883	1,63	1,5	7 456
Neeruti Suurfarm	4042	0	0	-10%	246	163	4047	32	31,1	125 975
Talli	4042	0	-5%	-5%	240	200	4078	31,44	29,6	120 659
Suurfarmi	4042	0	0	0%	500	77	4619	192,78	150,2	693 791

Hindamise tulemusena selgub, et Saaremetsa OÜ kõige väärtuslikumaks kinnistuks on Suurfarmi, mille õiglase väärtus on 693 791 eurot. Teiseks suurema väärtusega kinnistuks on veel Neeruti Suurfarm (125 975 eurot).

Tabelis 12 on esitatud Idavere Mõis OÜ kinnistud, need asuvad kõik kinnistud Haljala vallas ja sellest tulenevalt on lähtehinnaks 3000 eurot/ha.

Tabel 12. Idavere Mõis OÜ kinnistute väärtuse hindamise tulemused (autori koostatud)

	Korrigeeritud hind, eurot/ha	Jp	Geo	Kal	Suurus	Boniteet	ha hind	Algne pindala	Korrigeeritud pindala (Valem 2.1.)	Väärtus, eurot
Hobuseraua maaüksus	3000	0	0	0	362	160	3521	49,97	48,94	172 327
Mäekünka	3000	0	0	-5%	52	25	2927	17,67	17,58	51 460
Nisu	3000	-5%	0	0	-77	-157	2617	4,31	4,31	11 278
Põllu	3000	0	0	0	-67	426	3359	5,31	5,24	17 592
Rajapõllu	3000	0	0	0	36	-108	2928	16,08	15,98	46 790
Seene	3000	-5%	0	0	-56	-17	2777	6,45	6,44	17 874
Ida	3000	0	0	0	-20	33	3014	10,25	0,00	0
Kaera	3000	0	0	0	-88	100	3012	3,11	3,10	9 336
Kaku	3000	0	0	0	-34	0	2966	8,77	8,62	25 556
Keskuse	3000	0	-5%	0	362	67	3279	50	47,47	155 644
Kirsi	3000	0	0	0	-58	333	3275	6,24	6,22	20 379
Koolimaja	3000	0	0	0	79	-40	3039	20,56	20,06	60 969
Langimäe	3000	0	0	-5%	362	167	3378	50	45,05	152 205
Annuse	3000	0	0	-5%	500	-77	3273	119,31	116,57	381 581
Põdrapulli	3000	0	0	0	-104	-303	2593	1,5	1,50	3 890

Korrigeerimiste tulemusena jäävad maade väärtused pinnaühiku kohta vahemikku 2593–3521 eurot/ha. Kõige suuremaks hinnati Annuse kinnistu õiglane väärtus (381 581 eurot), millele järgnevad Hobuseraua maaüksus (172 327 eurot) ja Keskuse kinnistu (155 644 eurot).

Rabaveere Farm OÜ kinnistud asuvad Viru-Nigula vallas ja seega on nende lähtehinnaks 3600 eurot/ha. Kinnistud on esitatud tabelis 13.

Tabel 13. Rabaveere OÜ kinnistute väärtuse hindamise tulemused (autori koostatud)

	Korrigeeritud hind, eurot/ha	Jp	Geo	Kal	Suurus	Boniteet	ha hind	Algne pindala	Korrigeeritud pindala (Valem 2.1.)	Väärtus, eurot
Tennu 1	3600	0	0	-5%	-69	-286	3065	6,34	6,26	19 195
Tennu 2	3600	0	0	0	17	-33	3583	15,22	12,08	43 289
Tennu, 3	3600	0	0	-5%	-58	167	3529	7,5	7,34	25 913
Pärnaõie	3600	-5%	0	0	-121	73	3373	0,94	0,94	3 170
Põllutalu	3600	0	0	0%	-123	300	3777	0,67	0,67	2 530
Lepikpõllu 1	3600	0	0	0%	-77	-137	3386	5,44	5,44	18 420
Lepikpõllu 2	3600	0	-5%	0	11	167	3597	14,62	12,11	43 545
Lepikpõllu 3	3600	0	0	-5%	-68	40	3392	6,41	6,31	21 413
Pihlaka 1	3600	0	0	0	-104	-393	3103	2,67	0,73	2 278
Pihlaka 2	3600	0	0	0%	34	-63	3570	17,01	16,79	59 958
Rõõmurõnga	3600	0	0	-5%	35	200	3654	17,1	16,97	62 004
Linnu	3600	0	0	0%	-6	-305	3289	12,86	11,57	38 048
Teepõllu	3600	0	-5%	-10%	12	-67	3005	14,74	14,61	43 898
Saarepõllu	3600	-5%	0	-5%	-37	-17	3187	9,69	9,68	30 842
Ojaääre	3600	0	0	0	152	-100	3652	29,35	29,07	106 171
Uustalu	3600	-5%	0%	0	-42	-133	3245	9,13	9,13	29 625
Eviita	3600	0	0	0	-90	200	3710	4,12	4,12	15 284
Joosepi	3600	0	0	0	-110	133	3623	2,06	2,04	7 388
Vanajaagu	3600	0	0	0	-119	300	3781	1,1	0,90	3 387
Salupõllu	3600	0	0	0	-36	-93	3471	9,79	9,73	33 764
Tipu	3600	-5%	0	-5%	102	-386	2955	24,08	23,47	69 364
Hativati	3600	-5%	0	0	-67	-453	2900	6,53	5,20	15 081
Parklapõllu	3600	0	0	0	-116	300	3784	1,4	1,21	4 578
Linnukaevu	3600	0	0	0	-121	0	3479	0,90	0,90	3 131
Määrimaa	3600	0	0	0	-99	87	3588	3,23	3,01	10 785
Lembitu	3600	0	0	-10%	-9	346	3578	12,60	11,85	42 388

Rabaveere Farm OÜ kinnistud asuvad Viru-Nigula vallas ja seega on nende lähtehinnaks 3600 eurot/ha. Korrigeeritud hinnad pinnaühiku kohta jäävad vahemikku 2900 – 3784 eurot. Kõige suurema õiglase väärtusega kinnistuks osutus Ojaääre (106 171 eurot), millel järgnesid Tipu (69 364 eurot) ja Rõõmurõnga (62 004 eurot).

Tabeli 14 põhjal tuli Saaremetša OÜ kinnistute koguväärtuseks õiglase väärtuse meetodil 1 016 711 eurot. See on 186 702 eurot ehk 22,5% rohkem kui samade kinnistute väärtus

2016 aastal eksperthinnangus, millest ettevõtte on senini nende väärtuse juures lähtunud. Kahe kinnistu puhul osutus õiglase väärtuse võrreldes enam kui 50% kõrgemaks. Siiski kahe kinnistu puhul jäi õiglase väärtus 19-22% võrra väiksemaks.

Tabel 14. Saaremetša OÜ kinnistute väärtus õiglase väärtuse meetodil (autori koostatud)

Kinnistu	Soetamise aasta	Õiglase väärtus eksperthinnang 2016	Õiglase väärtus (valem 2.2.)	Erinevus	Erinevus %
Paulukse	2007	28 000	44 591	16 591	59,3
Raba	2016	5 900	7 772	1 872	31,7
Lantesoo	2007	18 000	14 039	-3 961	-22,0
Põllu	2007	4 500	7 456	2 956	65,7
Saaremetša	2007	1 380	1 380	0	0,0
Neeruti Suurfarm	2007	93 180	125 975	32 794	35,2
Talli	2007	149 000	120 659	-28 341	-19,0
Suurfarmi	2007	529 000	693 791	164 791	31,2
Kruusiaugu-Madise	2007	307	307	0	0,0
Kriskametsa	2007	742	742	0	0,0
Kokku		830 009	1 016 711	186 702	22,5

Idavere Mõis OÜ puhul, tabeli 15 kohaselt, osutus kinnistute koguväärtuseks õiglase väärtuse meetodil 1 113 881 eurot. See on 753 554 eurot ehk ligi kolm korda rohkem kui soetusmaksumuse meetodil. Mitmete kinnistute õiglase väärtus on enam kui 10 korda kõrgem kui soetusmaksumus. Äärmuslikuks näiteks on Kaku kinnistu, mille puhul on tegemist 8,77 ha kinnistuga, millest 8,55 ha moodustab põllumaa. Mullastiku boniteedi poolest on kinnistu keskmisel tasemel, kinnistul on hea juurdepääsetavus, korrapärane kuju ning ei esine olulist maapinna kallakust. Kinnistu on ettevõtte raamatupidamises arvel soetusmaksumuses 367 eurot. Kinnistu on soetatud 2000.a. Õiglase väärtuse meetodiga hinnatuna tuli kinnistu väärtuseks 25 189 eurot. See on 69,6 korda kõrgem kui soetusmaksumus.

Idavere Mõis OÜ kõikide kinnistute puhul on õiglase väärtus kõrgem kui soetusmaksumus. Suhteliselt kõige väiksem erinevus on Annuse kinnistu puhul, kus see on vaid 19,4%. Kuna tegemist on väga suure ja kõige kõrgema väärtusega kinnistuga Idavere Mõis OÜ jaoks, siis selle kinnistu suhteliselt väiksem väärtuse erinevus vähendab õiglase väärtuse kasutamist tulenevat põllumajandusmaade väärtuse tõusu. Kui Annuse kinnistut ei oleks, siis oleks

õiglase väärtuse rakendamisest tulenev kinnistute väärtuse suurenemine tunduvalt rohkem kui 3 korda.

Tabel 15. Idavere Mõis OÜ kinnistute väärtus soetusmaksumuse ja õiglase väärtuse meetodil (autori koostatud)

Kinnistu	Soetamise aasta	Soetusmaksumus	Õiglase väärtus (valem 2.2.)	Erinevus	Erinevus %
Hobuseraua maaüksus	2000	12 339	172 327	159 988	1296,6
Lao	2000	171	171	0	0,0
Mäekünka	2000	4 456	51 460	47 004	1054,8
Naki	2011	1 702	1 702	0	0,0
Nisu	2000	754	11 278	10 524	1395,8
Põllu	2000	1 161	17 592	16 431	1415,2
Rajapõllu	2000	4 105	46 790	42 685	1038,9
Seene	2000	2 908	17 874	14 966	514,6
Väetiselao	2000	155	155	0	0,0
Ida	2000	4 547	4 547	0	0,0
Kaera	2000	587	9 336	8 749	1490,5
Kaku	2000	367	25 556	25 189	6863,5
Kaldma	1993	424	424	0	0,0
Keskuse	2000	11 117	155 644	144 527	1300,1
Kirsi	2000	1 159	20 379	19 220	1658,3
Koolimaja	2000	3 662	60 969	57 307	1564,9
Langimäe	2000	9 140	152 205	143 065	1565,3
Annuse	2020	319 573	381 581	62 008	19,4
Põdrapulli	2020	2 000	3 890	1 890	94,5
Kokku		380 327	1 113 881	753 554	198,1

Tabelis 16 esitatud Rabaveere Farm OÜ kinnistute andmete puhul selgub, et valdava enamuse kinnistute õiglase väärtus on soetusmaksumusest kõrgem. Ühe kinnistu puhul on õiglase väärtuse sellest madalam ja ühe kinnistu puhul on kahe erineva meetodi järgi maa väärtus võrdne. 2019.a. lõpus on kõikide kinnistute väärtus soetusmaksumuse meetodil 442 646 eurot. Käesoleva magistritöös õiglase väärtuse meetodil hinnatuna on Rabaveere Farm OÜ kinnistute väärtus 755 541 eurot. Seega on kinnistute õiglase väärtus 312 895 eurot ehk 70,7% kõrgem kui soetusmaksumus. Erinevus on väiksem kui Idavere Mõis OÜ puhul, kuid suurem kui Saaremeta OÜ kinnistutel.

Tabel 16. Rabaveere Farm OÜ kinnistute väärtus soetusmaksumuse ja õiglase väärtuse meetodil (autori koostatud)

Kinnistu	Soetamise aasta	Soetusmaksumus	Õiglase väärtus (valem 2.2.)	Erinevus	Erinevus %
Tennu 1	2014	15 000	19 195	4 195	28,0
Tennu 2	2014	37 000	43 289	6 289	17,0
Tennu, 3	2014	20 000	25 913	5 913	29,6
Pärnaõie	2014	2 000	3 170	1 170	58,5
Põllutalu	2014	1 800	2 530	730	40,6
Uustalu	2010	15 000	15 284	284	1,9
Lepikpõllu 1	2015	13 000	18 420	5 420	41,7
Lepikpõllu 2	2015	39 000	43 545	4 545	11,7
Lepikpõllu 3	2015	13 500	21 413	7 913	58,6
Pihlaka 1	2015	2 000	2 278	278	13,9
Pihlaka 2	2015	44 000	59 958	15 958	36,3
Rõõmurõnga	2019	62 000	62 004	4	0,0
Linnu	2014	11 000	38 048	27 048	245,9
Teepõllu	2014	8 948	43 898	34 950	390,6
Saarepõllu	2011	7 500	30 842	23 342	311,2
Ojaääre	2009	28 954	106 171	77 217	266,7
Uustalu	2014	7 127	29 625	22 498	315,7
Joosepi	2011	1 530	7 388	5 858	382,9
Vanajaagu	2019	5 000	3 387	-1 613	-32,3
Salupõllu	2011	6 329	33 764	27 435	433,5
Tipu	2013	53 098	69 364	16 266	30,6
Hativati	2013	13 810	15 081	1 271	9,2
Parklapõllu	2015	4 050	4 578	528	13,0
Linnukaevu	2015	2 000	3 131	1 131	56,6
Määrimaa	2014	6 000	10 785	4 785	79,8
Lembitu	2017	23 000	42 388	19 388	84,3
Kokku		442 646	755 451	312 805	70,7

Mõnedel Rabaveere Farm OÜ kinnistute puhul on õiglase väärtus soetusmaksumusest 4-5 korda kõrgem. Kõige suurem on erinevus Salupõllu kinnistu puhul, mille soetusmaksumus on 6 329 eurot, kuid õiglase väärtus 33 764 eurot.

Hindamise tulemuste võrdlus kolme ettevõtte vahel näitab, et Idavere Mõis OÜ kinnistute väärtus on enam kasvanud võrreldes Saaremetša OÜ ja Rabaveere Farm OÜ kinnistutega. Rabaveere Farm OÜ kinnistud on kallinenud aga rohkem kui Saaremetša OÜ kinnistud. Idavere Mõis OÜ kinnistute soetamisest on möödunud rohkem aega, sest enamus neist on

soetatud 2000.a. Saaremetsa OÜ puhul on aga enamus kinnistuid soetatud küll 2007, kuid on suurem osa ümber hinnatud 2016.a. Rabaveere Farm OÜ kinnistud on soetatud enamuses 2014.-2015. a ehk varem kui Saaremetsa OÜ ümberhinnatud kinnistud. Võib üldistada, et mida varem on ettevõtetele maad hinnatud, seda suurem on hinnaerinevus.

Ühe ettevõtte piires näitavad hindamise tulemused, et soetusmaksumuse ja õiglase väärtuse erinevus on suurem kinnistute puhul, mille soetamisest on möödas vähem aega. Väga selgelt tuleb see esile Idavere Mõis OÜ puhul, mis on soetanud kaks kinnistut 2020. a. Nende kinnistute puhul on kahe meetodi vaheline tulemuse erinevus oluliselt väiksem kui ülejäänud kinnistute puhul, mis on enamuses soetatud 2000. a. Samuti tuleb Rabaveere Farm OÜ juures välja, et kinnistel, mis on soetatud 2009.-2011. a on kahe meetodi vaheline hinnaerinevus reeglina suurem kui kinnistutel, mis on soetatud 2014.-2015. a või hiljem.

3.3. Maa väärtuse hindamise mõju ettevõtte bilansile ja finantssuhtarvudele

Järgnevas alapeatükis analüüsitakse, kuidas mõjutaks õiglase väärtuse rakendamine põllumajandusliku maa väärtuse arvestamisele uuritavate ettevõtete bilanssi ning finantssuhtarvuseid. Ettevõtete bilansinäitajad on esitatud lisades 2-4.

Kuna õiglase väärtuse meetodil hinnatuna osutus kõigi kolme ettevõtte puhul põllumajandusmaa väärtus kõrgemaks kui soetusmaksumuse meetodil hinnatuna, siis toob õiglase väärtuse meetodi rakendamine kõigi kolme ettevõtte puhul kaasa mitmete bilansikirjete väärtuste suurenemise. Esiteks toimub suurenemine materiaalse põhivaras, mille hulka maa kuulub. Tulemused on esitatud tabelis 17, millest selgub, et sõltuvalt ettevõttest on materiaalse põhivara suurenemine 13,3-136,7%.

Tabel 17. Õiglase väärtuse meetodi rakendamise mõju ettevõtete bilansikirjetele 31.12.2019 seisuga (autori koostatud)

Ettevõte	Bilansikirje	Soetusmaksumus eurot	Õiglase väärtus eurot	Muutus %
Saaremetša OÜ	Materiaalne põhivara	1 406 870	1 593 572	13,3
	Kokku põhivara	1 793 422	1 980 124	10,4
	Kokku varad	2 129 612	2 316 314	8,8
	Omakapital	1 045 614	1 232 316	17,9
Idavere Mõis OÜ	Materiaalne põhivara	551 444	1 304 998	136,7
	Kokku põhivara	751 653	1 505 207	100,3
	Kokku varad	1 362 085	2 115 639	55,3
	Omakapital	648 209	1 401 763	116,3
Rabaveere Farm OÜ	Materiaalne põhivara	578 725	891 620	54,1
	Kokku põhivara	790 349	1 103 244	39,6
	Kokku varad	1 255 472	1 568 367	24,9
	Omakapital	887 131	1 200 026	35,3

Eelnevast tulenevalt suureneb hindamise meetodi muutuse tõttu ettevõtte põhivara väärtus. Kuna põhivara sisaldab kõikidel ettevõtetel ka immateriaalset põhivara, on põhivara muutus väiksem kui materiaalse põhivara puhul. Põhivara suhtelised muutused jäävad vahemikku 10,4-100,3%.

Eelnevast tulenevalt suurenevad ettevõtte varad kokku. Ettevõtte varad sisaldavad lisaks põhivarale ka käibevara, mille väärtus ei muutu. Seega on varade väärtuse suhteline muutus väiksem kui põhivara suhteline muutus. Varade muutused jäävad vahemikku 8,8-55,3%.

Eelnevast tulenevalt toob põllumajanduslike maade väärtuse kallinemine arvestusmeetodi muutmisel kaasa kasumi põhivara väärtuse kasvust. Selle tulemusena suureneb ettevõtete omakapital. Omakapitali suurenemine jääb vahemikku 17,9-116,3%.

Võlakordaja väljendab ettevõtte kohustiste ja varade suhet. Uuritavatel ettevõtetel on võlakordajad 2019.a. lõpu seisuga vahemikus 0,29-0,52 (tabel 18). Saaremetša OÜ ja Idavere Mõis on sarnase võlakordajaga, Rabaveere Farm OÜ-l on võlakoormus väiksem. Kui hinnata põllumajanduslik maa ümber õiglase väärtuse meetodiga, siis selle tulemusena varade väärtus suureneb ja seega võlakordaja langeb. Pärast maa väärtuse ümberhindamist jääksid võlakordajad vahemikku 0,23-0,46.

Tabel 18. Õiglase väärtuse meetodi rakendamise mõju ettevõtete finantssuhtarvudele 31.12.2019 seisuga (autori koostatud)

Ettevõte	Finantssuhtarvu nimetus	Finantssuhtarvu väärtus soetusmaksumus rakendamisel	Finantssuhtarvu väärtus õiglase väärtuse rakendamisel
Saaremetsta OÜ	Võlakordaja	0,50	0,46
	Kohustiste ja omakapitali suhte	1,03	0,87
	Omakapitali tootlus	8,68%	7,36%
	Koguvara rentaablus	4,26%	3,92%
Idavere Mõis OÜ	Võlakordaja	0,52	0,34
	Kohustiste ja omakapitali suhte	1,10	0,51
	Omakapitali tootlus	-4,66%	-2,16%
	Koguvara rentaablus	-2,22%	-1,43%
Rabaveere Farm OÜ	Võlakordaja	0,29	0,23
	Kohustiste ja omakapitali suhte	0,42	0,31
	Omakapitali tootlus	16,86%	12,47%
	Koguvara rentaablus	11,92%	9,54%

Kohustiste ja omakapitali suhted jäävad ettevõtetel vahemikku 0,42-1,10. Ka see näitaja on Rabaveere Farm OÜ teiste ettevõtetega võrreldes väiksem. Õiglase väärtuse meetodi kasutusele võtmine toob kaasa kohustiste ja omakapitali suhte languse, kuna omakapital suureneb. Pärast maa väärtuse ümberhindamist jääksid need suhtarvud vahemikku 0,31-0,87.

Võlakordaja ning kohustiste ja omakapitali suhte alanemine näitab ettevõtteid kapitaliomanikele positiivsemas valdkonnas. Seega õiglase väärtuse meetodi kasutuselevõtmine võib muuta põllumajandusettevõtte jaoks lihtsamaks kapitali kaasamist, sh laenu saamist. Samuti võib see suurendada võimalikku laenusummat.

Omakapitali tootlus väljendab puhaskasumi ja omakapitali suhet ning koguvara rentaablus puhaskasumi ja koguvara väärtuse suhet. Omakapitali tootluse ja koguvara rentaabluse juures ei ole arvestatud kasumi suurenemist, mis tekib seoses maa väärtuse ümberhindamisega. Samas on arvestatud omakapitali väärtuse suurenemisega maa väärtuse ümberhindamisel teenitavad kasumiga. Selline metoodika vastab olukorrale, kus ettevõtte on

võtnud uue hindamismetoodika kasutusele juba varem, seega ei mõjuta see jooksva perioodi kasumit.

Omakapitali tootlus on 2019.a. olnud kõige kõrgem Rabaveere Farm OÜ-l, Idavere Mõis OÜ on teeninud kahjumit ning omakapitali tootlus on seetõttu negatiivne. Kuna õiglase väärtuse meetodi kasutusele võtmine toob kaasa omakapitali suurenemise, siis tulemuseks on omakapitali tootluse vähenemine. Rabaveere Farm OÜ-l langeb see 12,47% peale ja Saaremetša OÜ-l 7,36%-ni.

Koguvara rentaablus on 2019.a. olnud kõige suurem samuti Rabaveere Farm OÜ-l ning Idavere Mõis OÜ-l on see kahjumi tõttu negatiivne. Õiglase väärtuse meetodi kasutusele võtmine suurendab vara väärtust ja selle tulemusena koguvara rentaablus väheneb. Rabaveere Farm OÜ-l langeb see 9,54% peale ja Saaremetša OÜ-l 3,92%-ni.

Rentaablusnäitajate halvenemise puhul tuleb arvestada, et siin on tegemist ühekordsest arvestusmeetodi rakendamisest tuleneva muudatusega. Pikemas perspektiivis, kui maa väärtust hinnatakse ümber regulaarselt, nt iga-aastaselt, siis toob maa väärtuse kasv kaasa iga-aastase kasumi suurenemise ja seeläbi paranevad ka rentaablusnäitajad. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel võtavad rentaablusnäitajad arvesse kasumit, mis tekkib maa õiglase väärtuse kallinemisel, mitte üksnes kasumit, mis tekkiks kallinenud väärtusega kinnistute müümisel.

Peeaeu kõikide käesoleva töös hinnatud kinnistute puhul tuli põllumajandusliku maa väärtus õiglase väärtuse meetodil kõrgem kui soetusmaksumuse meetodil. Selline tulemus on ootuspärane arvestades, et maa hind aja jooksul suureneb. Enamike käesolevas töös hinnatud maatükkide soetamisest on ettevõtetel möödas rohkem kui 10 aastat ja nii pika perioodi kohta on loomulik, et toimub märkimisväärne maa väärtuse suurenemine.

Sellised tulemused näitavad autori hinnangul, et soetusmaksumuse meetodi rakendamine läheb juhtudel, kui maa on omandatud tükk aega tagasi, vastuollu raamatupidamise objektiivsuse printsiibiga, mille kohaselt „raamatupidamise aruandes esitatav informatsioon peab olema neutraalne ja usaldusväärne“ (Raamatupidamise ... 2002 § 16 lg 7). Autori arvates ei saa pidada usaldusväärseks bilansis olevat maa väärtust, kui tegelikkuses tehakse sarnaste kinnistutega tehinguid 10 või enam korda kõrgema hinnaga nagu käesolevast töös mitmete Idavere Mõis OÜ kinnistute kohta võib väita.

RTJ 5 (2017: 4) järgi võetakse maa kui põhivara esmasel soetamisel arvesse soetusmaksumuses. RTJ 5 (2017: 13) järgi tuleb maa väärtust hinnata kui on kahtlus, et selle õiglane väärtus on soetusmaksumusest madalam. RTJ 5 (2017) ei nõua maa kui põhivara väärtuse ümberhindamist, kui maa turuväärtus on kasvanud. Olukorras, kus põllumajandusmaa hind Eestis on viimase kahe aastakümne jooksul kasvanud, on see tekitanud põllumajandusettevõtete jaoks olukorra, kus maa õiglane väärtus on tunduvalt kõrgem kui bilansis kajastatav soetusmaksumus. Sellisel lähenemise korral on küll maa väärtus hinnatud konservatiivselt, kuid ebaobjektiivselt. Näiteks Idavere Mõis OÜ saaks tõenäoliselt mitmeid kinnistuid bilansilisest väärtusest 10 korda suurema hinna eest kiiresti ja lihtsalt müüa, mis tooks ettevõttele kaasa märkimisväärse kasumi. Lähtudes raamatupidamise tekkepõhisuse printsiibist peaks selline kasum tekkima juba vara väärtuse kasvuga. Kasumi tekkimine ei tohiks sõltuda müügitehingust, kui sellist tehingut on võimalik turutingimustel teha.

IFRS (2016: 36) järgi on maa väärtuse hindamismeetodi muutumine lubatav, kui selle tulemusena paraneb finantsaruannete usaldusväärsus ja asjakohasus. Autori arvates, töös uuritud ettevõtete puhul õiglase väärtuse meetodi rakendamine muudab ettevõtete finantsaruandeid kindlasti asjakohasemaks, sest need peegeldavad paremini reaalsel turusituatsiooni. Finantsaruannete usaldusväärsus pärast õiglase väärtuse meetodile üleminekut sõltub selles, kui usaldusväärselt suudetakse maa õiglast väärtust hinnata. Autor peab käesolevas töös saadud maa väärtuse hinnanguid usaldusväärseks, kuid hinnangute usaldusväärsust oleks võimalik suurendada, kui kasutada hindamisel Maa-ameti kinnisvaratehingute andmebaasist andmeid üksikute tehingute kohta.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamine on kahtlemata otstarbekam kui maa soetamisest on möödunud vähe aega. Kui aga põllumajandusmaa hind võib aastas kasvada 15% võrra, siis juba kolme aastaga on selle väärtuse kallinemine rohkem kui 50%. Seega maa väärtuse kiire kasvu juures kaotab soetusmaksumuse meetodil saadud hinnang kiiresti objektiivsuse.

Põllumajandusliku maa väärtuse arvestusel õiglase väärtuse meetodil tekib küsimus, kui sageli peaks maa õiglast väärtust uuesti hindama. Kui arvestada, et põllumaa väärtus võib kasvada 10-15% aastas, siis võib see tähendada iga ettevõtte jaoks maa väärtuse kasvu 100 000 euro võrra või rohkem. Arvestades ettevõtete bilansiliste varade suurust, tuleb seda pidada piisavaks muutuseks, et viia iga-aastaselt läbi uus hindamine.

Maa õiglase väärtuse hindamine igal aastal võib tunduda ettevõtete jaoks ebamõistlikult koormav, kuid käesolevas töös rakendatud metoodika puhul ei ole vaja hindamise jaoks paljusid andmeid uuendada. Maatüki asukoht, juurdepääsetavus, geomeetria, mullastik ja pindala üldjuhul ei muutu, mistõttu ei ole vaja neid hindamisel uuesti arvestada. Kui eeldada, et ka nimetatud näitajate seos maa väärtusega on sarnane, siis piisab iga-aastase hindamise jaoks vaid uue tehingustatistika uurimisest ning selle põhjal uue mediaanhinna välja selgitamisest. Pikema perioodi, näiteks viie aasta tagant on ilmselt mõistlik viia läbi põhjalikum hindamine, mille puhul arvestatakse võimalusega, et maa väärtuse mõjutegurite mõju võib olla muutunud.

Kasutusväärtuse meetodil maa väärtuse hindamist käesolevas töös ei rakendatud ja peamiseks põhjuseks on siin andmete puudumine. Kõik kolm uuritud ettevõtte kasutavad hinnatud maatükke ise põllumajanduslikuks tootmiseks. Seega ei teeni nad tulu nende rentimise pealt, mis muudaks kasutusväärtuse meetodi rakendamise jaoks vajalikud rahavood lihtsasti leitavaks. Ettevõtted ei kogu ka eraldi andmeid maatükkidega seotud kulude ja tulude kohta, mistõttu on keeruline kasutusväärtuse meetodit rakendada. Selle meetodi rakendamine võiks olla võimalik tulevikus, kui ettevõtted hakkaksid vastavaid andmeid koguma. See aga suurendaks ettevõtete halduskoormust, mistõttu ei ole kasutusväärtuse rakendamine ilmselt otstarbekas.

Kasutusväärtuse meetodi rakendamine ei olnud käesoleva juhul õigustatud ka seetõttu, et hinnatavate kinnistute kohta oli võimalik leida usaldusväärseid andmeid võrreldavate tehingute kohta. Lääne-Virumaal on haritava maa tehingute aktiivsus olnud kõrge ning seetõttu võib pidada omavalitsüksuste mediaanhindasid usaldusväärseteks, sest need põhinevad suurel tehingute arvul. Samuti ei hinnatud töös spetsiifilisi maatükke, mis erineksid väga palju kinnistutest, millega samades omavalitsustes oli tehinguid tehtud.

KOKKUVÕTE

Põllumaa hinnad on Eestis muutunud järjest kallimaks. Hinnakasvule aitavad kaasa maast saadava tulu stabiilne suurenemine kui ka Euroopa Liidu hektaripõhised põllumajandustoetused. Erinevatel perioodidel soetatud põllumajandusmaa on põllumajandusettevõtete bilansis kajastatud üldjuhul soetusmaksumuses. Kuna maa moodustab bilansis olulise osa põhivarast, siis on oluline, et ettevõtte varad oleks kajastatud seal võimalikult täpselt ja objektiivselt.

Käesoleva magistritöö eesmärk oli illustreerida õiglase väärtuse meetodi rakendamise mõju põllumajandusmaa väärtusele ja leida selle meetodi rakendamisest tulenev mõju ettevõtte bilansi struktuurile.

Töö esimeses peatükis koostatud teoreetilises ülevaates maa väärtusest ja selle hindamisest selgitati põllumajandusmaa mõistet ning erinevaid olukordi, mis tingivad vajaduse põllumajandusmaa väärtuse hindamiseks. Selline vajadus võib tuleneda seoses plaanitavate tehingutega, maa väärtuse muutustega, laenu taotlemisega, maksustamisega või maa kompenseerimisega.

Maa omab väärtust seoses tema võimekusega genereerida tulu, kuid põllumajandusmaa väärtus tuleneda ka võimalusest kasutada seda mittepõllumajanduslikel eesmärkidel. Põllumajandusmaa väärtuse kujunemist mõjutavad peamiselt vaid nõudluspoolsed tegurid, kuna maa pakkumine on praktiliselt muutumatu. Maa väärtust mõjutavad tegurid jagati järgmistesse gruppidesse: põllumajanduslik tulupotentsiaal, mittepõllumajanduslik potentsiaal, asukohaga seotud tegurid, makromajanduslikud tegurid ja riiklikud tegurid.

Maa raamatupidamisearvestuse juures on raamatupidamise alusprintsippiidest olulisemateks arusaadavus printsip, objektiivsuse printsip ning konservatiivsuse printsip. Maa võetakse raamatupidamises arvesse soetusmaksumuses ning maa väärtust ei amortiseerita. Maa väärtuse languse kahtluse korral tuleb viia läbi selle väärtuse hindamine. Hinnastatistika kohaselt ei ole maa väärtus pikema aja jooksul Eestis langenud.

Teoreetilises ülevaates käsitleti kolme maa väärtuse hindamise meetodit: soetusmaksumuse meetod, õiglase väärtuse meetod ja kasutusväärtuse meetod. Nendest meetoditest on

soetusmaksumuse meetod traditsioonilisem ja kõige lihtsam, kuid selle puudused avalduvad olukorras, kus maa turuhind muutub. Muutlikes oludes võib-olla otstarbekam rakendada õiglase väärtuse meetodit, eeldusel, et õiglast väärtust on võimalik maa kohta hinnata. Sellise võimaluse puudumisel võib alternatiiviks olla kasutusväärtuse meetod, mida on kõige lihtsam rakendada, kui maa renditakse tulu teenimiseks välja.

Kui maad kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna, siis autori hinnangul on vara väärtuse hindamise põhimõtted seadusandja poolt arusaadavalt ja lihtsalt reguleeritud. Põllumajandusettevõtted kasutavad maad enamasti tootmiseks ja kajastavad maad materiaalse põhivarana. Maa kui materiaalse põhivara ümberhindamisel ei ole autori hinnangul seadusandja poolt koostatud häid juhendeid ja on mitmeid vastuolusid. See on üks peamistest põhjustest, miks samaväärsed varad on kajastatud bilansis kümnekordsete erinevustega. Taoline tõlgendusviisi ei saa olla objektiivne ja vajab arvestuspõhimõtete muudatust.

Magistritöö empiirilises osas viidi läbi õiglase väärtuse meetodit kasutades põllumajandusmaa hindamine kolme ettevõtte kohta: Saaremetša OÜ, Idavere Mõis OÜ, Rabaveere Farm OÜ. Kõik kolm ettevõtet tegutsevad Lääne-Viru maakonnas, kus asuvad ka kõik hinnatavad kinnistud. Maa õiglase väärtuse leidmisel võeti aluseks Maa-ameti kinnisvaratehingute andmebaasis toodud hinnastatistika 16 kuulise perioodi kohta, mis hõlmas 2020.a. ning 2021.a. nelja esimest kuud. Lähtuti mediaanhindadest omavalitsuse täpsusega. Võtmaks arvesse kinnistute eripära tehti mediaanhindades korrigeerimisi vastavalt juurdepääsetavusele, geomeetrialet, maapinna kallakusele, mullastikule ja maatüki suurusele. Samuti arvestati maa kõlvikulist koosseisu. Hindamise läbiviimisel kasutati Maa-ameti kaardirakendusi.

Lääne-Virumaa on haritava maa tehinguhindade poolest Eesti maakondades seas esimestel kohtadel ning maakonnas esineb ka kõrge tehinguaktiivsus, mis suurendab hindamistulemuste usaldusväärsust. Lääne-Virumaa põllumajandusmaadele on võrreldes teiste maakondadega iseloomulik kõrge mullastiku boniteet. Lääne-Virumaa omavalitsusüksustest on kõige kõrgemad haritava maa tehinguhinnad olnud Vinni vallas. Teisele kohale jääb Tapa vald ning kolmandale-neljandale kohale Väike-Maarja vald ja Kadrina vald.

Põllumajanduslike maade hindamisel jõuti tulemusele, et peaaegu kõikidel kinnistutel on õiglase väärtus soetusmaksumusest kõrgem, seega õiglase väärtuse meetodi rakendamine toob kaasa maa väärtuse suurenemise uuritavate ettevõtete jaoks. Uue metoodika rakendamise mõju maa väärtusele on ettevõtete lõikes erinev ulatudes 22,5%-lisest tõusust ligi kolmekordse kallinemiseni. Osade kinnistute puhul osutus õiglase väärtus 10-15 korda soetusmaksumusest kõrgemaks.

Magistritöö tulemused näitavad, et õiglase väärtuse meetodi rakendamisel suureneb maa hind rohkem kinnistutel, mis on soetatud palju aastaid tagasi. See tulemus on seostatav põllumajandusliku maa väärtuse kiire kasvuga Eestis viimase kahe aastakümne jooksul. Nimetatud tulemus iseloomustab soetusmaksumuse meetodi ebaobjektiivsust oludes, kus maa hind kiiresti muutub ja/või selle soetamisest on möödunud palju aega.

Õiglase väärtuse meetodi kasutuselevõtmine suurendab ettevõtete bilansis põhivara, materiaalse põhivara ja koguvara väärtust. Kuna maa väärtuse kasv tekitab kasumit, siis suureneb selle tulemusena omakapital. Selle tulemusena võib suurened a ettevõtete laenuvõimekus. Finantssuhtarvudest vähenevad õiglase väärtuse meetodi rakendamisel võlakordaja ning kohustiste ja omakapitali suhe. Samuti vähenevad omakapitali ja koguvara rentaablus. Rentaablusnäitajate vähenemise puhul on tegemist ajutise ümberarvestusest tingitud nähtusega, kui maa õiglast väärtust regulaarselt hinnatakse, siis kasvavate maa hindade tingimustest, tulevad rentaablusnäitajate väärtused kõrgemad.

Edasised uurimused põllumajanduslike maade väärtuse hindamisel ja kajastamisel ettevõtete bilansis võiksid käsitleda detailsemalt ühtseid arvestuspõhimõtteid. Teadustöö võiks välja pakkuda konkreetseid ja selged soovitusel seaduste ja juhendmaterjalide muutmiseks tagamaks ettevõtete finantsaruannete objektiivsust ja ühtsust.

KASUTATUD KIRJANDUS

Baker, R. (2015). *The Trade Lifecycle: Behind the Scenes of the Trading Process*. Chichester: John Wiley & Sons, 416 p.

Barth, M. E., Beaver, W. H., & Landsman, W. R. (2001). The relevance of the value relevance literature for financial accounting standard setting: another view. – *Journal of Accounting and Economics*, Vol. 31, No. 1-3, 77-104.

Borchers, A., Ifft, J., & Kuethe, T. (2014). Linking the Price of Agricultural Land to Use Values and Amenities. – *American Journal of Agricultural Economics*, Vol. 96, No. 5, 1307–1320.

Ciaian, P., Kancs, D. A., Swinnen, J. F., Van Herck, K., & Vranken, L. (2012). Institutional factors affecting agricultural land markets. – *Factor Markets Working Paper*, No. 16, 1-19.

Clark, C. (2013). *The Value of Agricultural Land*. Oxford: Pergamon Press, 126 p.

Damodaran, A. (2012) *Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset*. Shird Edition. New York: John Wiley & Sons. 710 p.

Devadoss, S., & Manchu, V. (2007). A comprehensive analysis of farmland value determination: a county-level analysis. – *Applied Economics*, Vol. 39, No. 18, 2323-2330.

Duvivier, R., Gaspart, F., & Frahan, B. H. D. (2005). A panel data analysis of the determinants of farmland price: an application to the effects of the 1992 CAP reform in Belgium. *XIth EAAE Congress The Future of Rural Europe in the Global Agri-Food System*. Copenhagen, Denmark, August 23-27, 2005

Eesti maaelu entsüklopeedia. (2008). Tallinn: Eesti Entsüklopeediakirjastus. 411 lk

Emerson, D. J., Karim, K. E., & Rutledge, R. W. (2010). Fair value accounting: A historical review of the most controversial accounting issue in decades. – *Journal of Business & Economics Research*, Vol. 8, No. 4, 77-86.

- Espinoza, D., & Morris, J. W.** (2013). Decoupled NPV: a simple, improved method to value infrastructure investments. – *Construction Management and Economics*, Vol. 31, No. 5, 471-496.
- Evans, A.** (2004). *Economics, Real Estate and the Supply of Land*. Oxford: Blackwell Publishing, 272 p.
- Fairbairn, M.** (2014). 'Like gold with yield': Evolving intersections between farmland and finance. – *The Journal of Peasant Studies*, Vol. 41, No. 5, 777-795.
- Feichtinger, P., & Salhofer, K.** (2011). The valuation of agricultural land and the influence of government payments. – *Factor Markets Working Paper*, No. 10, 1-20.
- Flegm, E. H.** (2005). On solving the problem, not being it. – *The CPA Journal*, Vol. 75, No. 2, 12-14.
- Gallo, A.** (2014). A refresher on net present value. . – *Harvard Business Review*, Vol. 19, 1-3.
- Garcia, T., & Grande, I.** (2003). A model for the valuation of farmland in Spain. – *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 21, No. 2, 136–153.
- Gloy, B., Hurt, C., Boehlje, M., & Dobbins, C.** (2012). *Farmland Values: Current and Future Prospects*.
https://ag.purdue.edu/commercialag/Documents/Resources/Farmland/Land-Prices/2012_01_01_Gloy_Farmland_Values_Current.pdf (11.03.2021)
- Hanni, H.** (2014). Õiglase väärtuse kontseptsiooni rakendamise hindamine – teoreetiline käsitus. Bakalaureusetöö. Eesti Maaülikool. Majandus- ja sotsiaalinstituut. Tartu. 98 lk.
- Harris, L.** (2003). *Trading and Exchanges: Market Microstructure for Practitioners*. Oxford: Oxford University Press, 643 p.
- Hertel, T. W.** (2011). The global supply and demand for agricultural land in 2050: A perfect storm in the making?. – *American Journal of Agricultural Economics*, Vol. 93, No. 2, 259-275.

Hitchner, J. (2003). *Financial Valuation: Applications and Models*. Hoboken: John Wiley & Sons. 1056 p.

Holthausen, R. W., & Watts, R. L. (2001). The relevance of the value-relevance literature for financial accounting standard setting. – *Journal of Accounting and Economics*, Vol. 31, No. 1-3, 3-75.

Idavere Mõis OÜ. (2020). 2019.a. majandusaasta aruanne.

IFRS. (2016). Väike- ja keskmise suurusega ettevõtete rahvusvaheline finantsaruandlusstandard (IFRS)

https://www.rahandusministeerium.ee/system/files_force/document_files/vaike-sme_ifrs_tolge.pdf?download=1 (22.04.2021)

Jaijairam, P. (2013). Fair value accounting vs. historical cost accounting. Review of Business Information Systems (RBIS), 17(1), 1-6.

Joubert, J. C. N., & Cloete, C. E. (2011). Methodology to determine the value of a poultry farm. – *Agrekon*, Vol. 50, No. 4, 45–74.

Karlsson, J., & Nilsson, P. (2013). Capitalisation of Single Farm Payment on farm price: an analysis of Swedish farm prices using farm-level data. – *European Review of Agricultural Economics*, Vol. 41, No. 2, 279–300.

Katte, A. (2019). Kinnisvara hindamismeetodite rakendamine Tallinna kesklinna büroopinna näitel. Bakalaureusetöö. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikool, 40 lk.

Krüger, P., Landier, A., & Thesmar, D. (2015). The WACC fallacy: The real effects of using a unique discount rate. – *The Journal of Finance*, Vol. 70, No. 3, 1253-1285.

Latruffe, L., & Le Mouél, C. (2009). Capitalization of government support in agricultural land prices: What do we know? – *Journal of Economic Surveys*, Vol. 23, No. 4, 659-691

Lehmann, N., Briner, S., & Finger, R. (2013). The impact of climate and price risks on agricultural land use and crop management decisions. – *Land Use Policy*, Vol. 35, 119-130.

Lükk, A. (2015). Finantsaruandluse kontseptuaalne raamistik. Bakalaureusetöö. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikool, 51 lk.

Maa hindamise seadus. (2019). RT I 1994, 13, 231

Maa-amet. (2019). Kinnisasja hüvitusväärtuse hindamise juhend.

https://www.maaamet.ee/sites/default/files/content-editors/maa_hindamine/kinnsivara_huvitisvaartuse_hindamise_juhend.pdf (11.03.2021)

Maa-amet. (2020). Haritava maa 2019.a. turuülevaade.

https://www.maaamet.ee/sites/default/files/content-editors/kinnisvara/haritava_maa_turuulevaade_2019.pdf (6.04.2021)

Maakatastriseadus. (1994). RT I 1994, 74, 1324

Maddison, D. (2000). A hedonic analysis of agricultural land prices in England and Wales. – *European Review of Agricultural Economics*, Vol. 27, No. 4, 519-532.

McCarthy, P. D. (2004). Unnecessary complexity in accounting principles. – *The CPA Journal*, Vol. 74, No. 3, 18-19

Middelberg, S. L. (2014). Agricultural land valuation methods used by financiers: The case of South Africa. – *Agrekon*, Vol. 53, No. 3, 101–115.

OECD. (2008). Agricultural Support, Farm Land Values and Sectoral Adjustment The Implications for Policy Reform: The Implications for Policy Reform. Geneva: OECD Publishing. 118 p.

OÜ Saaremetsa. (2020). 2019.a. majandusaasta aruanne.

Plantinga, A. J., & Miller, D. J. (2001). Agricultural land values and the value of rights to future land development. – *Land Economics*, Vol. 77, No. 1, 56-67.

Plantinga, A. J., Lubowski, R. N., & Stavins, R. N. (2002). The effects of potential land development on agricultural land prices. – *Journal of Urban Economics*, Vol. 52, No. 3, 561-581.

Põllumajandusettevõtja tulemuslikkuse parandamise investeeringutoetus. (2017). RT I, 08.02.2017, 2.

Pyykkonen, P. (2005). Spatial analysis of factors affecting Finnish farmland prices. *99th seminar of the EAAE 'The Future of Rural Europe in the Global Agri-Food System'*, Copenhagen, Denmark, August 24-27, 2005

Raamatupidamise seadus. (2002). RT I 2002, 102, 600

Rabaveere Farm OÜ. (2020). 2019.a. majandusaasta aruanne

Rasmussen, S. (2010). Production Economics: The Basic Theory of Production Optimisation. Berlin: Springer, 300 p.

Reed, L. L. (2009). A reinterpretation of the value attributes of agricultural land for the valuation of farms bought for lifestyle purposes Stellenbosch: University of Stellenbosch. 201 p.

Rossiter, D. G. (1996). A theoretical framework for land evaluation. – *Geoderma*, Vol. 72, No., 165-190.

RTJ 1. (2017). Raamatupidamise aastaaruande koostamise üldpõhimõtted.

Rahandusministri 22. detsembri 2017. a määrus nr 105 „Raamatupidamise Toimkonna juhendite kehtestamine” Lisa 1

RTJ 5. (2017). Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad. Rahandusministri 22. detsembri 2017. a määrus nr 105 „Raamatupidamise Toimkonna juhendite kehtestamine” Lisa 5

RTJ 6. (2017) Kinnisvarainvesteeringud. Rahandusministri 22. detsembri 2017. a määrus nr 105 „Raamatupidamise Toimkonna juhendite kehtestamine” Lisa 6

Tomal, M., & Gumieniak, A. (2020). Agricultural land price convergence: evidence from Polish provinces. – *Agriculture*, Vol. 10, No. 5, 183-202.

Tsiviilseadustiku üldosa seadus. (2002). RT I 2002, 35, 216.

Tsoodle, L. J., Golden, B. B., & Featherstone, A. M. (2006). Factors influencing Kansas agricultural farm land values. – *Land Economics*, Vol. 82, No. 1, 124-139.

Weisstein, F. L., Monroe, K. B., & Kukar-Kinney, M. (2013). Effects of price framing on consumers' perceptions of online dynamic pricing practices. – *Journal of the Academy of Marketing Science*, Vol. 41, No. 5, 501-514.

LISAD

Lisa 1. Mullastike lühendid

GI – leetjas gleimuld

Go – leostunud gleimuld

K – rähkmuld

Kg – gleistunud rähkmuld

Kh'' – õhuke paepealne muld

KI – leetjas muld

KIg – gleistunud leetjas muld

Ko – leostunud muld

Kog- gleistunud leostunud muld

Kor – koreserikas leostnud muld

Kr – koreserikas rähkmuld

Krg – gleistunud koreserikas rähkmuld

L – leedemuld

Lk – leetunud muld

LkI – nõrgalt leetunud muld

LkIg – gleistunud nõrgalt leetunud muld

LP – kahkjast leetunud muld

M' – väga õhuke madalsoomuld

M'' – õhuke madalsoomuld

Lisa 2. Saaremetsta OÜ bilanss, eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Raha ja pangakontod	27 859	7 798
Nõuded ja ettemaksed	109 625	475 045
Nõuded ostjate vastu		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		
Muud nõuded		
Kokku varud	198 379	136 046
Tooraine ja materjal		
Valmistoodang		
Bioloogilised varad	327	237
Kokku käibevarad	336 190	619 126
Finantsinvesteeringud	2 264	2 264
Nõuded ja ettemaksed	260 000	0
Materiaalsed põhivarad	1 406 870	1 109 517
Bioloogilised varad	83 952	91 547
Immateriaalsed põhivarad	40 336	53 781
Kokku põhivarad	1 793 422	1 257 109
KOKKU VARAD	2 129 612	1 876 235
Lühiajalised laenukohustised	125 848	192 179
Võlad ja ettemaksed	128 741	142 302
Võlad tarnijatele		
Võlad töövõtjatele		
Maksuvõlad		
Muud võlad		
Kokku lühiajalised kohustised	245 589	334 481
Pikaajalised laenukohustised	829 409	586 587
Kokku pikaajalised kohustised	829 409	586 587
Kokku kohustised	1 074 998	921 068
Osakapital nimiväärtuses	6 660	6 660
Kohustuslik reservkapital	666	666
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	947 571	1 160 722
Aruandeaasta kasum	90 717	-213 151
Kokku omakapital	1 045 614	954 897
KOKKU KOHUSTISED JA OMAKAPITAL	2 129 612	1 876 235

Lisa 3. Idavere Mõis OÜ bilanss, eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Raha ja pangakontod	12 159	14 809
Nõuded ja ettemaksed	26 264	5 253
Nõuded ostjate vastu		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		
Muud nõuded		
Kokku varud	193 879	193 588
Tooraine ja materjal		
Valmistoodang		
Bioloogilised varad	378 130	264 607
Kokku käibevarad	610 423	478 257
Finantsinvesteeringud	5 064	2 457
Materiaalsed põhivarad	551 444	605 047
Bioloogilised varad	195 145	171 157
Kokku põhivarad	751 653	778 661
KOKKU VARAD	1 362 085	1 256 918
Lühiajalised laenukohustised	103 768	117 455
Võlad ja ettemaksed	297 957	236 607
Võlad tarnijatele		
Võlad töövõtjatele		
Maksuvõlad		
Muud võlad		
Kokku lühiajalised kohustised	401 725	354 062
Pikajalised laenukohustised	312 151	224 413
Kokku pikaajalised kohustised	312 151	224 413
Kokku kohustised	713 876	578 475
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560
Kohustuslik reservkapital	519	519
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	675 363	693 186
Aruandeaasta kasum	-30 233	-17 822
Kokku omakapital	648 209	678 443
KOKKU KOHUSTISED JA OMAKAPITAL	1 362 085	1 256 918

Lisa 4. Rabaveere Mõis OÜ bilanss, eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Raha ja pangakontod	69 331	171 995
Nõuded ja ettemaksed	238 931	106 742
Nõuded ostjate vastu	28 932	1 868
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 679	4 874
Muud nõuded	199 320	100 000
Kokku varud	156 861	104 279
Tooraine ja materjal	65 611	47 879
Valmistoodang	91 250	56 400
Kokku käibevarad	465 123	383 016
Finantsinvesteeringud	211 624	185 241
Materiaalsed põhivarad	578 725	547 909
Kokku põhivarad	790 349	733 150
KOKKU VARAD	1 255 472	1 116 166
Lühiajalised laenukohustised	24 935	30 237
Võlad ja ettemaksed	185 754	67 913
Võlad tarnijatele	41 712	0
Võlad töövõtjatele	0	10 628
Maksuvõlad	5 207	1 035
Muud võlad	135 835	56 250
Kokku lühiajalised kohustised	210 689	98 150
Pikajalised laenukohustised	157 652	180 499
Kokku pikaajalised kohustised	157 652	180 499
Kokku kohustised	368 341	278 649
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	734 705	664 003
Aruandeaasta kasum	149 614	170 702
Kokku omakapital	887 131	837 517
KOKKU KOHUSTISED JA OMAKAPITAL	1 255 472	1 116 166

Mina, Alo Altermann,

(autori nimi)

sünniaeg 28.11.1981,

1. annan Eesti Maaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud lõputöö

Õiglase väärtuse meetodi rakendamine põllumajandusmaa väärtuse hindamisel,

(lõputöö pealkiri)

mille juhendaja(d) on Katrin Lemsalu,

(juhendaja(te) nimi)

1.1. salvestamiseks säilitamise eesmärgil,

1.2. digiarhiivi DSpace lisamiseks ja

1.3. veebikeskkonnas üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Lõputöö autor _____

(allkirjastatud digitaalselt)

Tartu, 13.05.2021

(kuupäev)

Juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Luban lõputöö kaitsmisele.

_____Katrin Lemsalu_____

(juhendaja nimi, allkirjastatud digitaalselt)

_____13.05.2021_____

(kuupäev)